

RELAZIONE INTEGRATIVA.

In relazione alla procedura avviata ai sensi delle Legge Regionale n. 25 del 2017, di approvazione di una variante puntuale al vigente Piano Regolatore del Comune di Pieve Torina, per poter dare risposta ad alcune richieste emerse a seguito degli eventi sismici dell'Agosto 2016, ed a seguito dei pareri pervenuti da parte degli enti coinvolti, con la nostra convocazione della Conferenza dei Servizi del 10 aprile c.a., con la presente si propongono le integrazioni richieste.

Preso atto che, tra le osservazioni pervenute da parte di alcuni enti coinvolti nella procedura, e le modifiche che sono state apportate, viene rinviato tutto il materiale aggiornato a tutti, anche a coloro che hanno già espresso il parere, per renderli edotti della soluzione definitiva proposta.

In sede di prima convocazione della prima conferenza erano stati convocati i seguenti enti:

- Regione Marche - Servizio Tutela, gestione e assetto del Territorio;
- ASUR Area Vasta 3;
- Provincia di Macerata - Settore Territorio e Ambiente;
- Provincia di Macerata - Settore VII Viabilità;
- ANAS S.P.A. – Coordinamento Territoriale Centro Area Compartimentale Marche;
- AATO n.3 MARCHE CENTRO.

Successivamente le richieste di parere erano state estese anche alla sovrintendenza e Comunità Montana di Camerino.

In sede di conferenza e nel tempo trascorso ad oggi sono arrivati i seguenti pareri (che si allegano in calce alla presente):

- Regione Marche - Servizio Tutela, gestione e assetto del Territorio – parere ex articolo 89 DPR 380-2001 con nota protocollo 397976 del 01-04-2019: l'ufficio ha espresso per alcune variante un parere favorevole, per altre parere favorevole con prescrizioni mentre per altre ancora è stata richiesta una integrazioni che è stata nel frattempo redatta e trasmessa con nota.....del 13-05-19;
- ASUR Area Vasta 3: parere FAVOREVOLE con nota protocollo n. 36799 del 03-04-2019;
- Provincia di Macerata - Settore Territorio e Ambiente: richiesta di integrazioni con noto protocollo 10062 del 10-04-2019;
- Provincia di Macerata - Settore VII Viabilità: richiesta di integrazioni con nota prot. n. 10288 del 11-04-2019;
- ANAS S.P.A. – Coordinamento Territoriale Centro Area Compartimentale Marche;
- AATO n.3 MARCHE CENTRO: parere favorevole con precisazioni in fase di successiva attuazione, con nota prot. n. 421 del 08-04-2019. Inoltre ha partecipato alla seduta della Conferenza il Geom. Secchiari, Amministratore Unico Valli Varesine s.r.l., il quale ha espresso PARERE FAVOREVOLE;
- Comunità Montana di Camerino: PARERE FAVOREVOLE con nota prot. n. 2155 del 29-04-2019.

Alla luce di tutto quanto sopra, relativamente alle richieste pervenute da parte della Provincia di Macerata, Assetto del Territorio, con il presente elaborato vengono fornite le integrazioni ed eventuali chiarimenti che, **per semplicità di lettura, vengono evidenziati con caratteri di colore blu.**

L'elenco delle varianti presentate era il seguente:

- **VARIANTE 1:** modifica della destinazione d'uso dell'area da Verde Pubblico ad Area per Attrezzature Pubbliche, per consentire il mantenimento di una struttura polifunzionale realizzata a causa del sisma;
- **VARIANTE 2:** esatta individuazione dell'area destinata alla scuola elementare;
- **VARIANTE 3:** trasformazione dell'area ex PIP in area produttiva di completamento in quanto conclusa da anni. Modifica della norma tecnica;
- **VARIANTE 4:** esclusione dal PP1 del centro storico di alcuni lotti da destinare a zone di completamento destinate alla delocalizzazione di edifici da demolire;
- **VARIANTE 5:** inserimento della scheda progetto relativa alla riedificazione della caserma dei Carabinieri Forestali a cura dell'Agenzia del Demanio;
- **VARIANTE 6:** inversione delle destinazioni pubbliche nella zona sportiva comunale per la realizzazione possibile di strutture pubbliche;
- **VARIANTE 7:** modifica della sigla di individuazione dell'ex edificio comunale perché errata;
- **VARIANTE 8:** variante puntuale per la realizzazione di lotto residenziale per consentire la ricostruzione di edificio colpito dal sisma (allegati elaborati forniti dal richiedente);
- **VARIANTE 9:** inserimento annotazione sulle NTA per la ricostruzione;
- **VARIANTE 10:** ex lottizzazione Lotti-Gentilucci – come già detto nella precedente fase di approvazione del vigente PRG la zona deve essere considerata come piano attuativo, da riproporre e definire per collaudare definitivamente. Per questo motivo tutta la zona viene indicata con la zonizzazione delle zone di espansione rinviando al piano attuativo l'individuazione di standard interni;
- **VARIANTE 11:** viene specificata la destinazione di standard generico ad area scolastica.
- **VARIANTE 12:** ampliamento zona SAE.

Di seguito, per ognuna delle varianti proposte, vengono riportate le integrazioni o chiarimenti richiesti, ed oggetto di parere conclusivo per poter proseguire con la procedura di approvazione ai sensi della Legge Regionale 25-2017.

VARIANTE 1: modifica della destinazione d'uso dell'area da Verde Pubblico ad Area per Attrezzature Pubbliche, per consentire il mantenimento di una struttura polifunzionale realizzata a causa del sisma;

PARERE ASUR.

•**VARIANTE 1:** modifica della destinazione d'uso dell'area da Verde Pubblico ad Area per Attrezzature Pubbliche, per consentire il mantenimento di una struttura scolastica realizzata a causa del sisma (Rispetto delle normative specifiche vigenti; idoneo numero di parcheggi deve essere realizzato prevedendo parcheggi per portatori di disabilità in prossimità dell'ingresso dei diversi manufatti; Rispetto L. 13/89 e D.M.236/89)

Trattandosi di struttura pubblica le dotazioni dei parcheggi saranno inserite come prescrizione all'atto della approvazione finale del progetto definitivo.

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

4) Per la proposta di Variante n. 1

In considerazione che l'area ricade parzialmente, all'interno di un'area esondabile perimetrata nel PAI con il cod. E-19-0020, si ribadisce **che la destinazione urbanistica definitiva come “Zona per attrezzature per l'istruzione dell'obbligo”, potrà essere valutata solo dopo la modifica dei perimetri dell'area esondabile (ai sensi dell'art. 19 del NA del PAI).**

Alla luce di quanto sopra, in questa fase si propone di sospendere la presente procedura di variante e di avviare con apposito procedimento, la richiesta di riperimetrazione dell'area sondabile.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

- la variante n.1 ricade in zona esondabile PAI, e, dalle informazioni riportate nella relazione, non sembra essere stata attivata una procedura di riperimetrazione per cui non è conforme al piano di bacino;

Alla luce di quanto sopra, in **questa fase si propone di ANNULLARE la presente procedura** di variante e di avviare con apposito procedimento, la richiesta di riperimetrazione dell'area esondabile, che potrà quindi essere riproposta con una successiva variante, anch'essa in corso di redazione.

VARIANTE 2: esatta individuazione dell'area destinata alla scuola elementare.

PARERE ASUR.

▪**VARIANTE 2:** esatta individuazione dell'area destinata alla scuola elementare (**Rispetto D.M.18.12.75**)

Il progetto realizzato è stato approvato conformemente alla normativa specifica di settore D.M. del 1975.

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

Parere favorevole.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

VARIANTE 3: trasformazione dell'area ex PIP in area produttiva di completamento in quanto conclusa da anni. Modifica della norma tecnica;

PARERE ASUR.

•**VARIANTE 3:** trasformazione dell'area ex PIP in area produttiva di completamento in quanto conclusa da anni. Modifica della norma tecnica (Area produttiva insalubre II^a classe lontano da strutture scolastiche, sociali, residenziali)

L'area di che trattasi è completamente edificata, la trasformazione proposta risulta necessaria per consentire la possibilità di realizzare abitazioni a servizio delle attività nel numero di una per ogni attività insediata. Si precisa che le attività presenti, regolarmente autorizzate sono compatibili con la residenza.

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

- **Variante n. 3:** si prende atto di quanto rappresentato nell'integrazione trasmessa dall'Ufficio tecnico comunale, con nota 3777 del 08/04/2019, ma non essendo chiarito se verrà previsto un cambio di destinazione d'uso del costruito, sarà il responsabile del procedimento nell'atto di adozione della variante motivare l'esclusione della verifica di compatibilità idraulica come previsto al Titolo II, ambito di applicazione 2.2 della DGR 53/2014.

Nell'atto di adozione della presente variante verrà precisato che, non essendo prevista ulteriore edificazione allo stato non si ritiene di escludere la necessità di compatibilità idraulica. Tale elaborato verrà richiesto in sede di eventuale nuovo titolo edilizio comportante modifiche dello stato autorizzato.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

- per l'area di variante 3 si propone la modifica da zona di espansione a zona di completamento in quanto il PIP1 è concluso, ma non vengono indicate le differenze tra gli indici e parametri previsti dal piano attuativo e quelli assegnati con la variante, per cui non sono chiare le reali modifiche apportate;

Non sono previste nuove volumetrie o modifiche delle norme tecniche di attuazione vigenti, ad eccezione della possibilità di poter prevedere una unità immobiliare a servizio di ogni attività esistente nel lotto con un massimo di due unità immobiliari.

Per altro, l'attuale norma prevede che riguardo ai piani approvati prima dell'approvazione del PRG, valgano le norme del piano attuativo stesso: si riporta lo stralcio dell'articolo 17 delle NTA in cui si dice quanto affermato: “Nelle zone incluse in P.P. o in Piani di Lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano, mantengono la loro validità gli indici urbanistici stabiliti da tali piani, anche se non rispondenti alle presenti norme, per il tempo di validità dei Piani stessi ed alle condizioni di cui all'art. 41.”.

Nel caso in specie il piano venne approvato definitivamente con Atto di Consiglio Comunale n.105 del 29.12.1981, e le norme di tale piano si limitavano alla previsione degli indici di densità edilizia distinta, per i laboratori $J=2,50 \text{ mc/mq}$ e per la residenza $J= 0,50$.

La modifica che si propone si concretizza introducendo per questa zona una annotazione in cui l'unica differenza rispetto alla attuale norma sarà quella appunto di poter prevedere due unità immobiliari per lotto.

ART. 17 - ZONE DI COMPLETAMENTO - DB –

Le zone produttive di completamento sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti (industriali, artigianali, commerciali e simili).

Le concessioni per l'ampliamento possono essere rilasciate soltanto per opere necessarie e consone al potenziamento degli stessi.

Per intervento edilizio diretto le opere di ristrutturazione edilizia possono prevedere un aumento volumetrico e/o di superficie utile lorda non superiore al 30% di quella preesistente nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq..

In tal caso l'altezza massima non potrà superare quella dei fabbricati circostanti interpolando in presenza di fabbricati di diversa altezza con criteri di armonico inserimento progettuale ed ambientale.

Gli ampliamenti consentiti non possono alterare gli allineamenti caratteristici degli insediamenti preesistenti qualora il distacco tra i fabbricati risulti inferiore ai minimi prescritti di cui all'art. 9 del D.M. 02/04/1968 .

Ove non esista, è consentita l'abitazione per il custode o il proprietario in misura di un alloggio di ~~150~~ 120 mq. di superficie utile lorda per ogni edificio—ogni attività insediata con un massimo di due unità abitative.

La densità edilizia massima dovrà essere rispettata globalmente nell'edificio esistente più l'ampliamento mentre gli altri indici sono da rispettare solo negli ampliamenti.

La concessione edilizia per le opere di ampliamento qualora inerenti ad attività industriali o artigianali, è subordinata all'esecuzione, all'interno del lotto di un impianto di depurazione a norma di legge, con relativa fognatura degli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

Nelle zone incluse in P.P. o in Piani di Lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano, mantengono la loro validità gli indici urbanistici stabiliti da tali piani, anche se non rispondenti alle presenti norme, per il tempo di validità dei Piani stessi ed alle condizioni di cui all'art. 41.

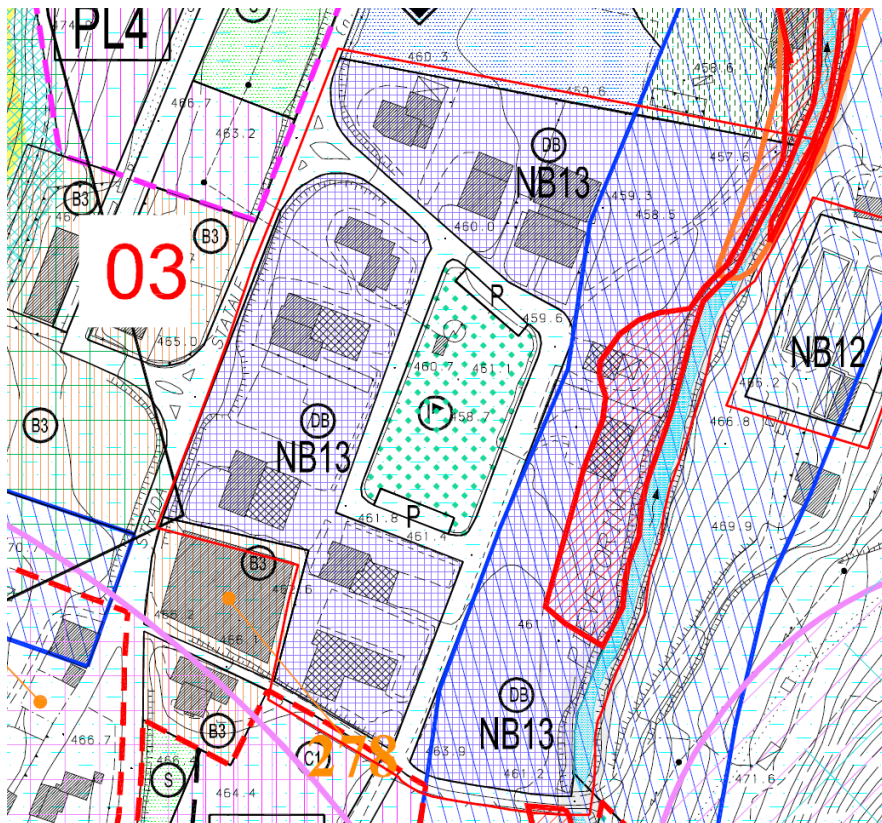
Scaduti tali termini diventano operanti le presenti norme.

Tutti gli interventi dovranno prevedere:

- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante.

Nelle zone DB che interferiscono con i corsi d'acqua dovrà essere previsto un ulteriore indice di distanza non inferiore a 15,00 ml

NB. 13:. Per questa zona, per regolamentare l'attività edilizia, vengono mantenuti indici e parametri del vecchio PIP ad eccezione della possibilità di poter realizzare una unità immobiliare per ogni attività presente nel lotto con massimi di due unità abitative.



STRALCIO TAVOLA 3 DEL P.R.G.

VARIANTE 4: esclusione dal PP1 del centro storico di alcuni lotti da destinare a zone di completamento destinate alla delocalizzazione di edifici da demolire;

PARERE ASUR.

«**VARIANTE 4:** esclusione dal PP1 del centro storico di alcuni lotti da destinare a zone di completamento destinate alla delocalizzazione di edifici da demolire

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

In attesa della documentazione sulla Verifica di compatibilità idraulica e relativa asseverazione (come già richiesto con ns nota n. 397976 del 01/04/2019), l'istruttoria per

l'espressione dei pareri di competenza per le trasformazioni urbanistiche proposte, denominate variante n. 4 e variante n. 6 continua a rimanere sospesa.

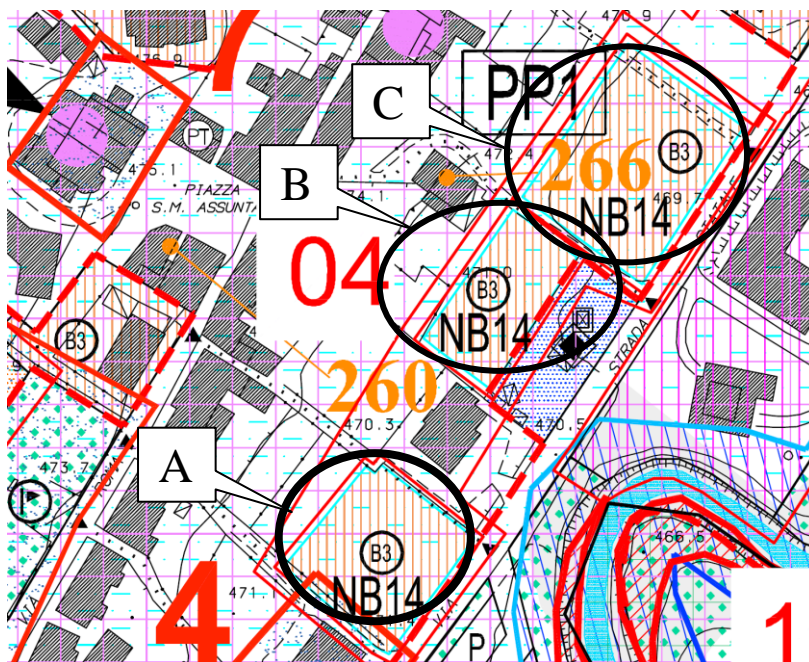
Si trasmette la verifica di compatibilità richiesta in attesa di nuovo parere.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

- per le aree di variante n.4, indicate genericamente come già edificabili, non è stato dimostrato e documentato il non incremento del carico urbanistico in quanto non è indicato quale destinazione le stesse avessero nel PP1;

Il vigente strumento attuativo è strutturato individuando, all'interno del perimetro del comparto, per ogni singola particella la cubatura massima realizzabile, oltre ad altri parametri legati all'attuazione del piano stesso.

Si riporta, uno stralcio del PRG vigente con l'individuazione dei lotti ed uno stralcio della tavola N. 5 del PP1, con individuate le particelle interessate dalla presente variante ed uno schema di raffronto dal quale si evince che le volumetrie previste nello strumento attuativo non vengono modificate: per evidenziare questa situazione verrà inserita una annotazione delle tavole di piano e nelle NTA.



STRALCIO TAVOLA 3 DEL P.R.G.



| | |
|--|-------------|
| Comparto edificatorio 1 | |
| Mc. Complessivi realizzabili 10.000 | |
| Abitanti convenzionali 10.000/80 = 125 | |
| Superfici minime di cessione di cui al D.M. 1444/68 | |
| Mc. Complessivi realizzabili 10.000 | |
| Abitanti convenzionali 10.000/80 = 125 | |
| Superfici cessione | mq. totali |
| ISTRUZIONE | 562,5 |
| ATTREZZATURE INTERESSE C | 250 |
| SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI | 1125 |
| PARCHEGGI | 312,5 |
| TOTALE | 2250 |

| Mc edificabili e superfici D.M. 1444/68 singole particelle catastali | | | | | |
|--|------------|------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|
| Foglio | Particella | | Superficie territoriale | Superfici di cessione | mc. edificabili |
| 23 | 124 | mq. | 460 | 84,45 | 375 |
| 23 | 118 | mq. | 210 | 38,55 | 171 |
| 23 | 116 | mq. | 230 | 42,22 | 188 |
| 23 | 227 | mq. | 80 | 14,69 | 65 |
| 23 | 480 | mq. | 1024 | 187,99 | 836 |
| 23 | 479 | mq. | 1420 | 260,69 | 1159 |
| 23 | 229 | mq. | 180 | 33,05 | 147 |
| 23 | 454 | mq. | 90 | 16,52 | 73 |
| 23 | 455 | mq. | 90 | 16,52 | 73 |
| 23 | 456 | mq. | 126 | 23,13 | 103 |
| 23 | 322 | mq. | 1242 | 228,01 | 1013 |
| 23 | 247 | mq. | 184 | 33,78 | 150 |
| 23 | 437 | mq. | 1080 | 198,27 | 881 |
| 23 | 436 | mq. | 210 | 38,55 | 171 |
| 23 | 435 | mq. | 1120 | 205,61 | 914 |
| 23 | 195 | mq. | 290 | 53,24 | 237 |
| 23 | 190 | mq. | 2920 | 536,06 | 2383 |
| 23 | 223 | mq. | 850 | 156,05 | 694 |
| 23 | 63 | mq. | 450 | 82,61 | 367 |
| totale | | mq. | 12256 | 2250 | 10000 |

NB. 14: per i lotti individuati ai margini del PP1, ed esclusi da questo, per i quali è possibile edificare con intervento edilizio diretto, le volumetrie consentite sono quelle riportate nel grafico che segue:

| DISTINTA LOTTI E CUBATURE | Part. | Cubatura | | Superficie |
|---|-------|----------|----|------------|
| LOTTO A | 479 | 1159 | mc | |
| | 229 | 147 | mc | |
| LOTTO B | 437 | 881 | mc | |
| LOTTO C | | 907,2 | mc | 1120 |
| Costituito da più particelle. Nella variante si propone un lotto da 2300 mq al quale viene applicato l'indice medio calcolato | 435 | 914 | mc | 2920 |
| | 190 | 2383 | mc | 4040 |
| Calcolo indice medio = 0,81 mc/mq | | | | |
| Volume realizzabile nel lotto C di variante | | | | |

VARIANTE 5 : inserimento della scheda progetto relativa alla riedificazione della caserma dei Carabinieri

Forestali a cura dell'Agenzia del Demanio;

PARERE ASUR.

► **VARIANTE 5:** inserimento della scheda progetto relativa alla riedificazione della caserma dei Carabinieri Forestali a cura dell'Agenzia del Demanio;

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

- Variante n. 5

- ogni intervento di edificazione, dovrà essere preceduto da studi geologici e geotecnici al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste nelle Norme Tecniche delle Costruzioni 2018, anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione; dai risultati ottenuti dovrà essere stabilita la tipologia di fondazioni più idonea;
- per la progettazione del manufatto, il tecnico incaricato dovrà valutare, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, l'applicabilità dell'approccio semplificato (parag. 3.2.2 NTC 2018) oppure la necessità di effettuare la Risposta Sismica Locale; tali valutazioni dovranno comunque tenere conto dei risultati della microzonazione sismica di terzo livello del Comune di Pieve Torina.

Le annotazioni che vengono riportate nel parere saranno oggetto di prescrizioni in sede di approvazione e rilascio del titolo edilizio.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

- per la variante n. 5 viene proposto l'inserimento di una scheda progetto per la ricostruzione della caserma dei carabinieri, in cui viene mantenuta la distanza di 3 m dal confine con le vicine aree B3, non vengono indicate le distanze dagli edifici esistenti e non vengono indicate le eventuali incongruenze o la conformità con la zonizzazione vigente;

Trattasi della ricostruzione di un edificio esistente, demolito a seguito degli eventi sismici.

Si riporta uno stralcio dell'articolo 27 delle norme tecniche, dal quale si rilevano gli indici e parametri previsti per la realizzazione di fabbricati all'interno di queste aree: dai dati riportati nella scheda progetto redatta dall'Agenzia del Demanio, si evince che è stato applicato un indice pari a 3.66 mc/mq inferiore all'indice massimo consentito per gli ampliamenti. L'altezza massima viene rispettata.

“ In tali zone, salvo diversa specifica prescrizione, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- If -Indice di densità fondiaria 2,00 mc/mq;
- Sc -Superficie coperta max 50% della Sf;
- H -Altezza massima 10,50 ml. (esclusi campanili e chiese);
- Dc -Distanza dai confini 10,00 ml.

Nel caso di ampliamento di attrezzature esistenti il limite di densità fondiaria è elevato a 4,00 mc/mq. e non si applica la limitazione di cui all'indice Sc; l'intervento in tal caso è soggetto a Piano Attuativo con previsioni piano volumetriche.

In tal caso, e qualora il Piano preveda espressamente l'intervento urbanistico preventivo, l'indice di Densità Fondiaria stabilito assume il significato di indice di Densità Territoriale, mantenendo lo stesso valore. “.

In particolare le norme legate al progetto sono:

1. così come consentito dalla norma vigente, trattandosi di ampliamento di struttura esistente, anche se da ricostruire a causa dei danni del sisma, viene applicato l'indice di 4,00 mc/mq;
2. viene rispettata la distanza dagli altri edifici di ml 10,00;
3. trattandosi di scheda progetto viene prevista una distanza dai confini diversa dal vigente art. 27, pari a ml 3.00.

Si riporta la planimetria fornita dall’Agenzia del Demanio che costituisce la Scheda Progetto, anche allegata alle NTA.

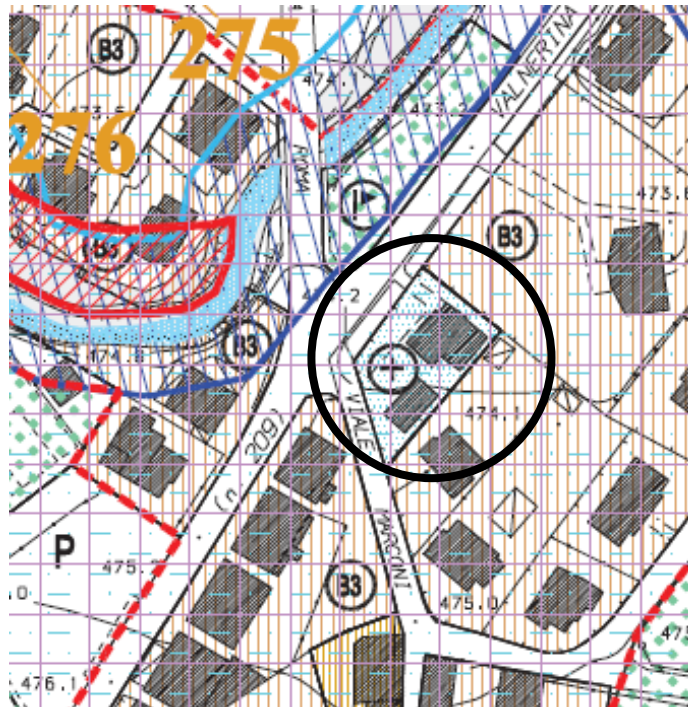
- superficie totale: c.a 950mq
- Volume lordo costruito:3401mc
- Volume lordo computato:2808mc

LEGENDA

- LOTTO DEMANIALE
- DISTANZA CONFINE (5m)
- EDIFICIO
- AREA PARCHEGGIO
- AREA VERDE



STRALCIO P.R.G. VIGENTE.

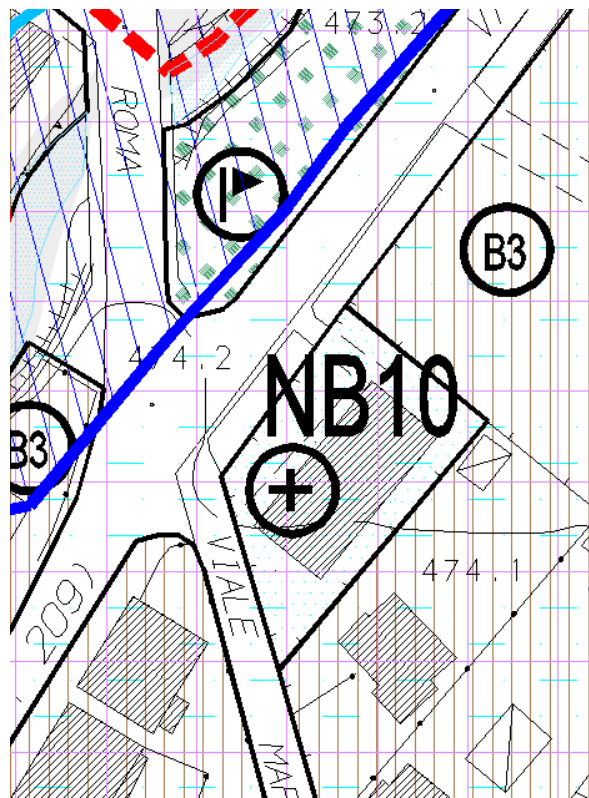


ATTREZZATURE PUBBLICHE

FA₂



STRALCIO PRG MODIFICATO.



ATTREZZATURE PUBBLICHE

FA₂



VARIANTE 6: inversione delle destinazioni pubbliche nella zona sportiva comunale per la realizzazione possibile di strutture pubbliche;

PARERE ASUR.

▪**VARIANTE 6:** inversione delle destinazioni pubbliche nella zona sportiva comunale per la realizzazione possibile di strutture pubbliche;

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

In attesa della documentazione sulla Verifica di compatibilità idraulica e relativa asseverazione (come già richiesto con ns nota n. 397976 del 01/04/2019), l'istruttoria per

l'espressione dei pareri di competenza per le trasformazioni urbanistiche proposte, denominate variante n. 4 e variante n. 6 continua a rimanere sospesa.

Si trasmette la verifica di compatibilità richiesta in attesa di nuovo parere.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

VARIANTE 7: modifica della sigla di individuazione dell'ex edificio comunale perché errata;

PARERE ASUR.

▪**VARIANTE 7:** modifica della sigla di individuazione dell'ex edificio comunale perché errata;

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

Parere favorevole.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

VARIANTE 8: variante puntuale per la realizzazione di lotto residenziale per consentire la ricostruzione di edificio colpito dal sisma (allegati elaborati forniti dal richiedente);

PARERE ASUR.

•**VARIANTE 8:** variante puntuale per la realizzazione di lotto residenziale per consentire la ricostruzione di edificio colpito dal sisma (allegati elaborati forniti dal richiedente (*Rispetto DLgs152/06,Norme Edilizie*)

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

5) Per la Variante n. 8 in Località Appennino

Riscontrato

- che per questa variante si propone l'inserimento di una nuova area di espansione – C;
- la presenza di una scarpata poligenica non attentamente studiata;
- che la pendenza, come riportata nel PRG, è superiore al 30 %;
- che l'area ricade totalmente all'interno di dissesto perimetrato nel PAI con il cod F-19-1606;
- che nel rapporto geologico, nelle note conclusive, si riporta "*In particolare dovrà essere studiato il comportamento dei versanti a seguito dell'urbanizzazione dell'area.*"

Ritenuto che

- sia necessario, già in sede di proposta di variante, conoscere la conformità geomorfologica e compatibilità della nuova zona di espansione residenziale con lo stato dei luoghi;
- che gli studi trasmessi non siano sufficienti a garantire la conformità geomorfologica della nuova previsione urbanistica.

Pertanto per la proposta di variante n. 8 in località Appennino per la nuova area di espansione residenziale –C, allo stato attuale si esprime **parere non favorevole**.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

- la variante n. 8 in località Appennino (modifica da verde a residenziale di espansione C) non risulta conforme all'art. 57 delle NTA del PTC in merito al dimensionamento, né al PPAR in quanto ricadente nell'ambito di tutela del nucleo storico e in versante con pendenza maggiore del 30%, ma non viene richiamata la necessità acquisire il parere favorevole della Regione Marche, non convocato in conferenza, circa la possibilità di derogare alle disposizioni del PPAR e del PTC (articolo 2 comma 3 della L.R. 25/2017);

Integrazioni e controdeduzioni variante n.8 Loc. Appennino

Relativamente all'area di variante in questione si espongono le seguenti precisazioni in seguito a quanto indicato in sede di osservazioni, e precisamente nei seguenti punti:

1. In prima istanza si intende chiarire la funzione che è stata individuata per tale nuova area edificabile prevista per il lotto di variante.

Si procede al trasferimento di una superficie paria a 630 mq avente destinazione "B2- - zona di completamento residenziale, di proprietà del soggetto richiedente. Tale superficie di 630 mq viene traslata all'interno della particella in quanto l'attuale posizione dell'area di completamento prevista nel vigente PRG è ritenuta svantaggiosa a fini edificatori in quanto la morfologia dell'area presenta pendenze superiori al 30%, e manca una strada di accesso al lotto.

La superficie indicata con destinazione "B2" viene trasferita nella porzione centrale della particella medesima la quale presenta condizioni morfologiche favorevoli (come indicato nella relazione geologica sotto riportata), in cui la pendenza risulta sub-pianeggiante, ed oltretutto l'area risulta facilmente accessibile grazie alla presenza di una strada carrabile già esistente.

Il trasferimento è stato dell'area è stato ricavato nell'area indicata dal geologo e ritenuta edificabile per morfologia e litologia presente.

Per la nuova aree di variante rimangono invariati i limiti di densità edilizia ed i parametri urbanistici indicati nelle vigenti NTA per le zone omogenee B2 del medesimo PRG.

Tale nuova ipotesi non altera i parametri urbanistici in termini di densità ed incremento del carico urbanistico trattandosi di solo spostamento di un'area edificabile già prevista nel vigente PRG. Oltretutto l'area risulta già urbanizzata e non determina la creazione di nuovi standard.

Relativamente al versante superiore al 30% si riporta l'estratto dell'indagine geologica prodotta ad integrazione del parere di conformità geomorfologica espresso dal servizio di Tetela e gestione del territorio della Regione Marche.

Si dimostra la stabilità del versante ed in particolare dell'area di intervento.

All'interno del lotto viene ritagliata una porzione di terreno con pendenza inferiore al 30% individuata come area edificabile. Quanto sostenuto viene rappresentato nella carta delle pendenze puntuale del lotto, denominata appunto "carta delle pendenze" Tav.1 – INTEGRAZIONE, e nella "carta delle penalità ai fini edificatori" Tav.2 –INTEGRAZIONE.

“ 2 – Pendenza dell'area.”

L'area oggetto di variante, nel suo complesso, si delinea su varie classi di pendenza come meglio riportato

nella Tav. 1 int., allegata alla presente, rappresentante la Carta delle pendenze. In particolare possiamo

osservare aree con pendenza maggiore del 30% ed aree con pendenza inferiore.

In particolare la futura, piccola area di espansione è stata appositamente ricavata all'interno di un piccolo

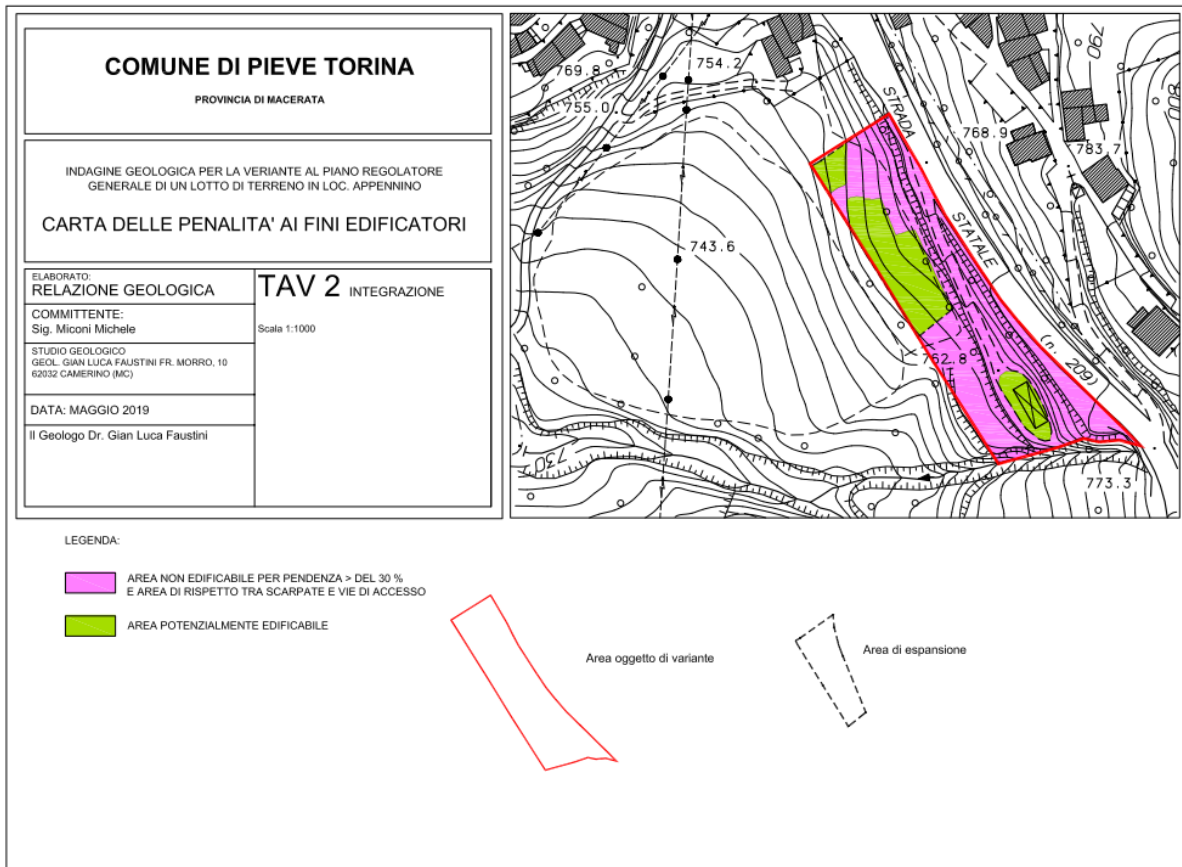
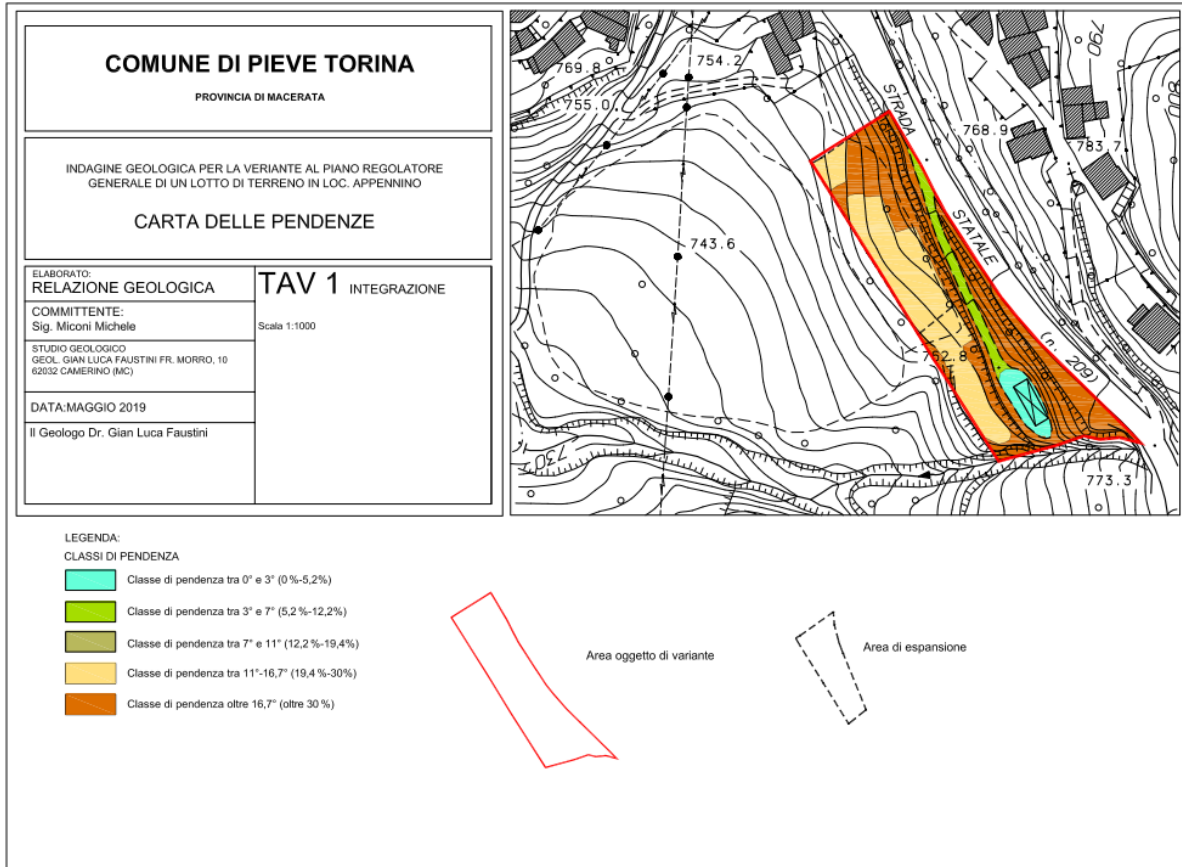
“ripiano strutturale”, che presenta una pendenza di circa 12-13°.

E' ovvio che la carta delle pendenze del PRG possa inglobare l'area in esame in una classe di pendenza

>30% in quanto è una carta realizzata su grande scala e non per rilevare puntualmente le caratteristiche

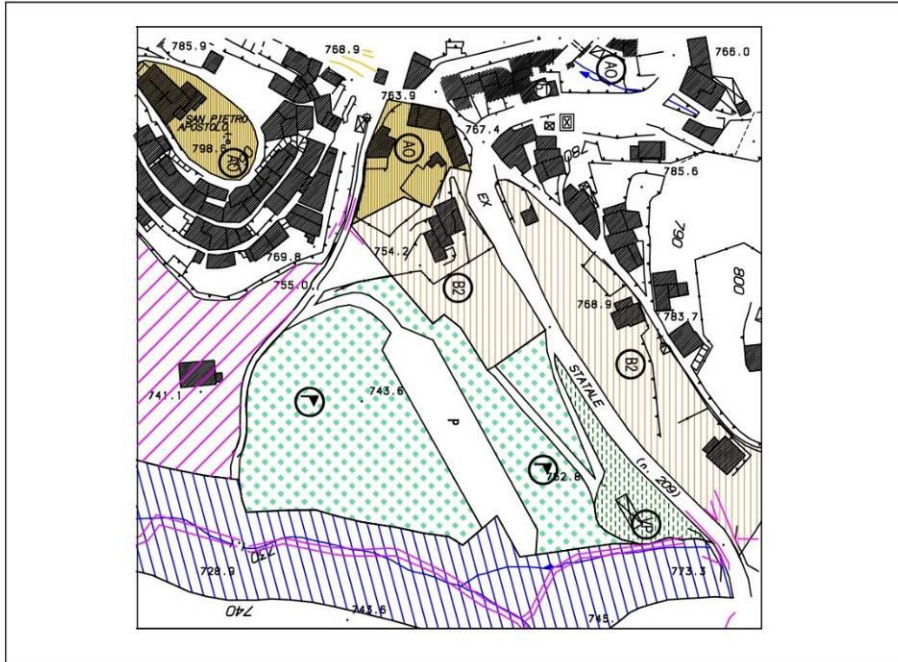
morfologiche dei terreni.

Dal punto di vista della pendenza si ritiene che la nuova, piccola, area di espansione prescelta sia edificabile.”



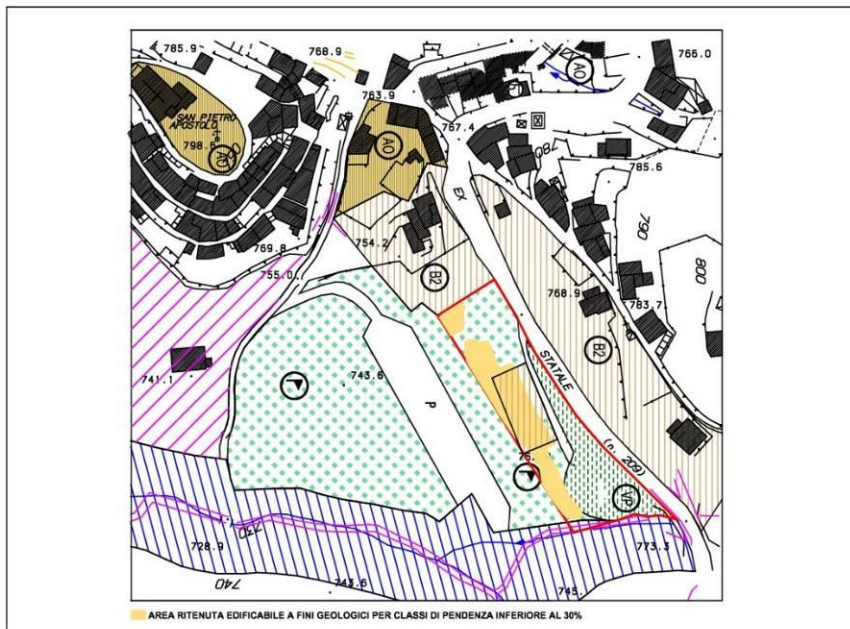
Si riporta lo stato attuale del PRG vigente e la variante proposta di variante.

P.R.G. VIGENTE



P.R.G. VARIANTE

LA SUPERFICIE VIENE TRASFERITA AL CENTRO DELLA PARTICELLA



La cartografia del PRG è stata sovrapposta con la carta delle penalità a fini edificatori: l'area in giallo riporta le classi di pendenza inferiori al 30%.

VARIANTE 9: inserimento annotazione sulle NTA per la ricostruzione;

PARERE ASUR.

▪**VARIANTE 9:** inserimento annotazione sulle NTA per la ricostruzione;

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

Parere favorevole.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

VARIANTE 10: ex lottizzazione Lotti-Gentilucci – come già detto nella precedente fase di approvazione del vigente PRG la zona deve essere considerata come piano attuativo, da riproporre e definire per collaudare definitivamente. Per questo motivo tutta la zona viene indicata con la zonizzazione delle zone di espansione rinviando al piano attuativo l'individuazione di standard interni;

PARERE ASUR.

• **VARIANTE 10:** ex lottizzazione Lotti-Gentilucci – come già detto nella precedente fase di approvazione del vigente PRG la zona deve essere considerata come piano attuativo, da riproporre e definire per collaudare definitivamente. Per questo motivo tutta la zona viene indicata con la zonizzazione delle zone di espansione rinviando al piano attuativo l'individuazione di standard interni;

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

- Variante n. 10

- Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, per gli edifici posti nelle vicinanze del Fiume Chienti dovranno rispettare le distanze di cui al RD 523/1904 art. 96 lettera f;
- il piano attuativo dovrà prevedere la verifica di compatibilità idraulica ai sensi della LR 22/2011 e della DGR 53/2014.

Si prende atto di quanto richiesto dalla Regione Marche: in sede di nuova adozione verrà richiesto quanto espresso nel parere di cui sopra.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

- per la variante n. 10 non sono state prodotte adeguate informazioni in merito alla vigenza o meno del piano di lottizzazione e dell'avvenuto adempimento agli obblighi contenuti nella relativa convenzione. Per tale zona in passato sono pervenute delle segnalazioni in merito al mancato rispetto degli obblighi riportati nella convenzione, a carico di un unico lotto, e con nota prot. n. 57515 del 27/8/2013, lo scrivente ente invitava il Comune a provvedere, in quanto ente competente;

La lottizzazione in questione ha esaurito i tempi di vigenza ed i successivi dieci anni di validità della convenzione; stante ciò, per poter concludere le opere il collaudo e la presa in carico, sta procedendo ad un accordo tra le parti per poter approvare un piano attuativo ricognitivo finale.

VARIANTE 11: viene specificata la destinazione di standard generico ad area scolastica.

PARERE ASUR.

•**VARIANTE 11:** viene specificata la destinazione di standard generico ad area scolastica (**Rispetto delle Norme Specifiche; Rispetto L.13/89 e D.M.236/89; Rispetto DLgs152/06.**)

Nella redazione del progetto del nuovo asilo comunale verranno effettuate tutte le verifiche necessarie per il rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche richiamate nel parere rilasciato.

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

- Variante n. 11

- ogni intervento di edificazione, dovrà essere preceduto da studi geologici e geotecnici al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste nelle Norme Tecniche delle Costruzioni 2018, anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione; dai risultati ottenuti dovrà essere stabilita la tipologia di fondazioni più idonea;
- per la progettazione del manufatto, il tecnico incaricato dovrà valutare, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, l'applicabilità dell'approccio semplificato (parag. 3.2.2 NTC 2018) oppure la necessità di effettuare la Risposta Sismica Locale; tali valutazioni dovranno comunque tenere conto dei risultati della microzonazione sismica di terzo livello del Comune di Pieve Torina;
- sarà il responsabile del procedimento nell'atto di adozione della variante motivare l'esclusione della verifica di compatibilità idraulica come previsto al Titolo II, ambito di applicazione 2.2 della DGR 53/2014.

Nelle fasi di approvazione del progetto, verranno richieste e verificate le prescrizioni presenti nel parere rilasciato dalla Regione Marche.

PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

VARIANTE 12: ampliamento zona SAE – EDILIZIA CONVENZIONATA REGIONALE.

PARERE ASUR.

▪ **VARIANTE 12: ampliamento zona SAE (O.O.U.U. primarie e secondarie ultimate e prese in carico dal Comune prima dei vari insediamenti civili).**

Tale area sarà destinata all'insediamento di SAE / Edilizia Convenzionata Regione Marche.

PARERE REGIONE MARCHE – GENIO CIVILE.

- Variante n. 12

- vista la variabilità stratigrafica rilevata, al fine di conoscere dettagliatamente la stratigrafia presente, in sede di redazione della Relazione geotecnica, il tecnico incaricato dovrà valutare la necessità di effettuare indagini geognostiche per le verifiche previste nelle Norme tecniche delle Costruzioni approvate con DM 17 gennaio 2018;
- per la progettazione del/i manufatto/i, il tecnico incaricato dovrà valutare, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, l'applicabilità dell'approccio semplificato (parag. 3.2.2 NTC 2018) oppure la necessità di effettuare la Risposta Sismica Locale; tali valutazioni dovranno comunque tenere conto dei risultati della microzonazione sismica di terzo livello del Comune di Pieve Torina.

Le prescrizioni richieste saranno riportate e richieste in sede di rilascio di autorizzazione edilizia.

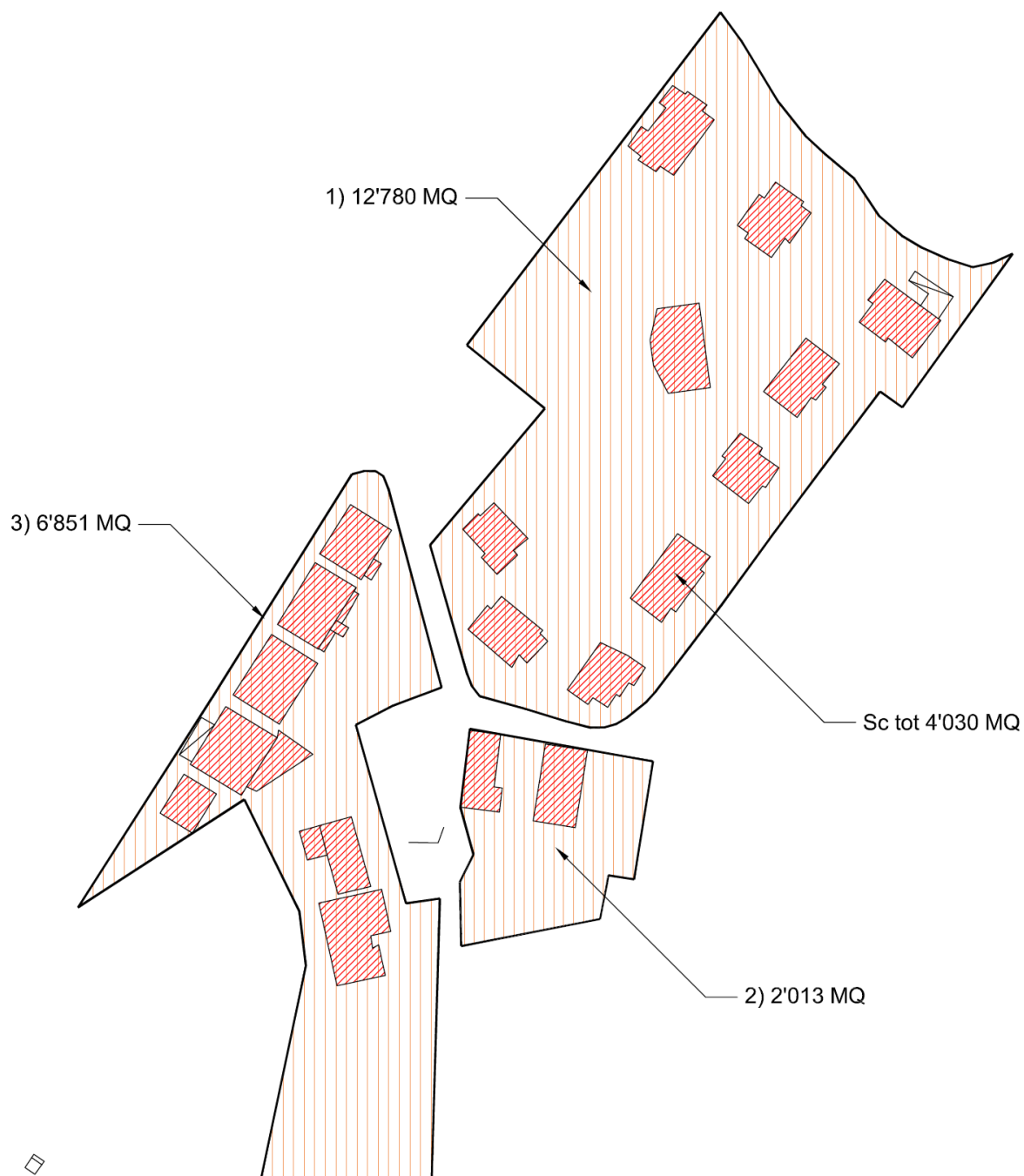
PARERE PROVINCIA DI MACERATA.

- per la variante n. 12 nulla è detto in merito all'incremento del carico urbanistico determinato dalla modifica da verde pubblico a B residenziale di completamento, sia in relazione all'art. 57 delle NTA del PTC che alla verifica della dotazione di standard urbanistici in relazione all'incremento del carico urbanistico.

Relativamente alle richieste formulate, si riporta di seguito la verifica dei requisiti di zona di completamento per la parte di lotto inserita.

VERIFICHE ZONA REQUISITI ZONA DI COMPLETAMENTO.

| Distinta aree B [mq] | Distinta superfici edifici [mq] | | verifica dm 1444/68 | | | |
|----------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------|---------|----|---------|
| | | | | | | |
| 12.780 | 4.030 | SUPERFICIE TERRITORIALE | St | 21.644 | mq | |
| 2.013 | | SUPERFICIE COPERTA | Sc | 4.030 | mq | ver. ok |
| 6.851 | | SUP.COPERTA MINIMA | Scmin (1/8 St) | 2.706 | mq | |
| | | VOLUMETRIA MINIMA | Vmin (1,5xSt) | 32466,0 | mc | |
| | | VOLUMETRIA ESISTENTE | V | 32643,0 | mc | ver. ok |



Per quanto riguarda il dimensionamento, previsto dall'articolo 57 delle NTA del PTC, come si evince dal calcolo presente agli atti del vigente PRG, il numero di abitanti che era stato previsto risultava essere abbastanza importante, per questo territorio.

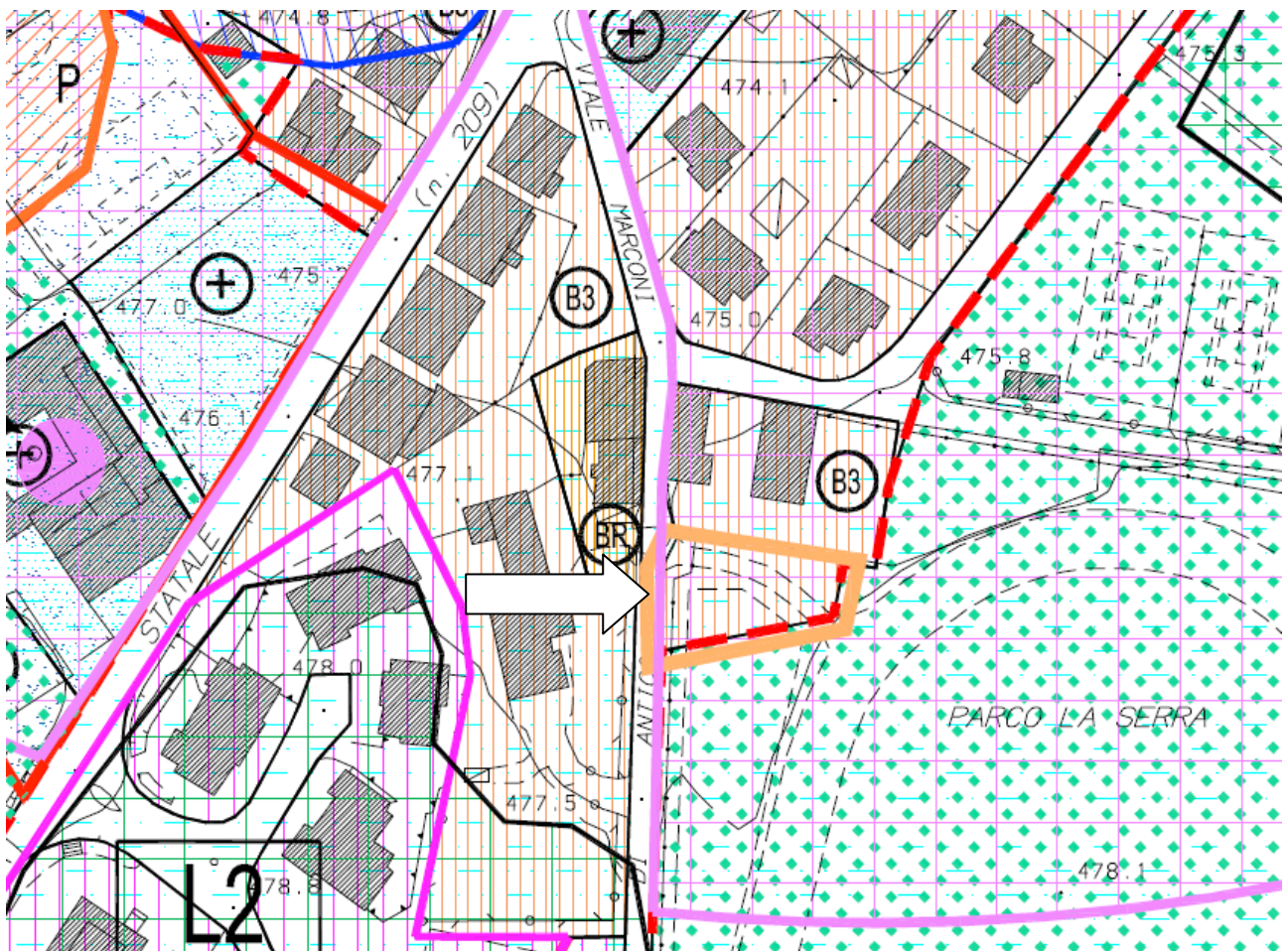
Attualmente però, a causa degli eventi sismici, riproporre un nuovo calcolo aggiornato con i dati di oggi, certamente produrrebbe dei risultati certamente falsati o comunque non rispondenti alla realtà.

Quindi, prendendo atto che comunque sono state presentate al comune richieste di riduzione di altre aree e volumetrie oggi presenti nel PRG, si propone, per questa specifica variante, una "Compensazione Volumetrica", stralciando una porzione di una lottizzazione residenziale denominata "Vari", a parità di volumetria tanto da azzerare l'incremento previsto per questo lotto, evitando quindi di riproporre il calcolo del dimensionamento.

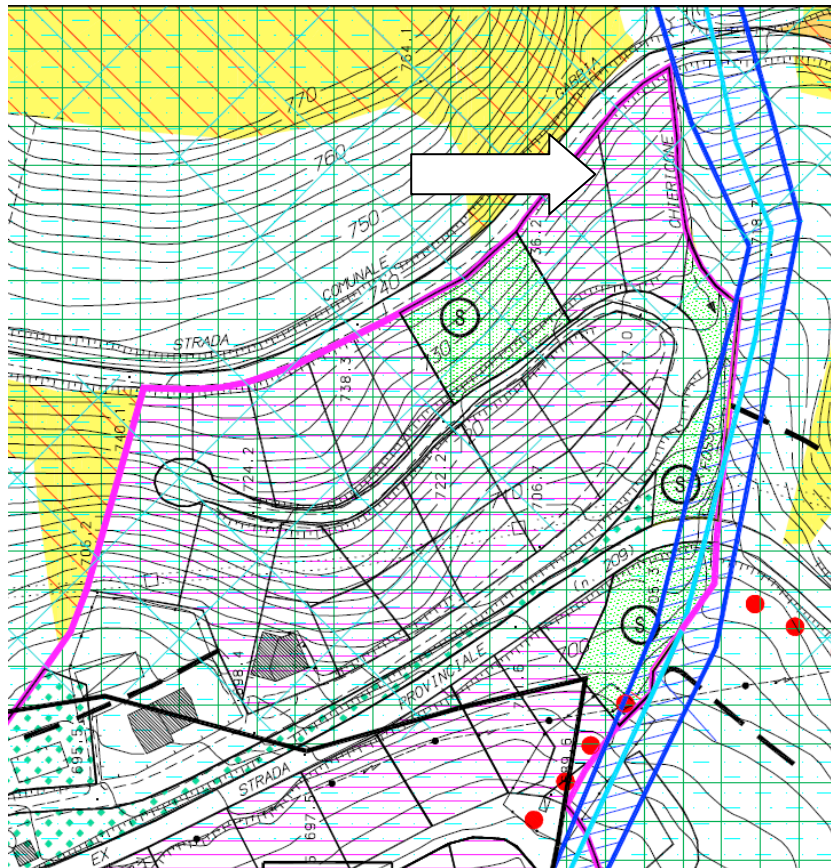
La superficie complessiva dell'ampliamento è pari a mq 650, corrispondente ad una capacità edificatoria pari a mc $650 \times 3,0 = 1950$ mc.

Lo stralcio proposto sarà effettuato in una particella della lottizzazione L3 sita in loc. Vari, per una superficie pari a mq 1500, avente un indice edificatorio relativo alle zone C1 di 1.5 mc/mq, corrisponde ad una capacità edificatoria di mc $1500 \times 1.5 = 2250$ mc, superiore a quella prevista nell'ampliamento proposto.

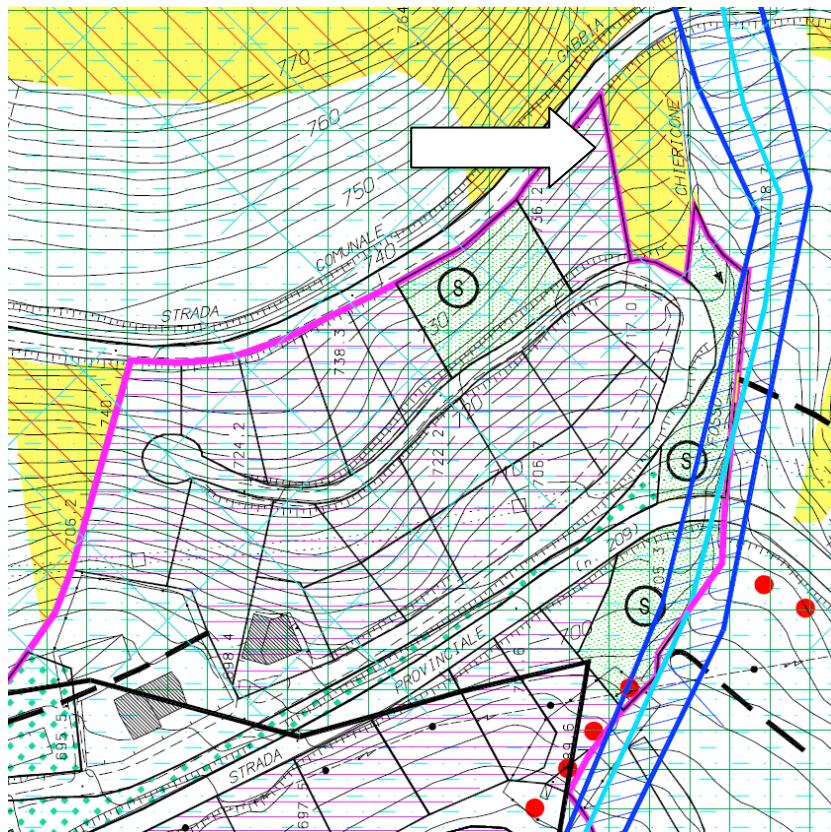
Si riporta di seguito stralcio della planimetria di azionamento dell'ampliamento e della riduzione proposte.



STRALCIO PRG DI PROGETTO, TAVOLA 3 CAPOLUOGO



STRALCIO PRG VIGENTE, TAVOLA 4 APPENNINO



STRALCIO PRG DI PROGETTO, TAVOLA 4 APPENNINO

Riguardo agli standard questa modifica non incide se non in minima parte sul dimensionamento generale che comunque prevede una quota pro-capite per abitante di molto superiore alla norma di legge, come si evince dall'allegato calcolo approvato nel piano vigente.

COMUNE DI PIEVE TORINA
PIANO REGOLATORE GENERALE
-LUGLIO 1998-

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO -VERIFICA STANDARDS-
AREE PER SPAZI PUBBLICI (art. n.º3 D.I. 2.41968 N.º1444) esterne ai piani urbanistici preventivi

TAB. B

| RIF. TAV. | LOCALITA' | VERDE PUBBLICO | | | | ISTRUZIONE D'OBBLIGO | ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | | | | | | PARCHEGGI PUBBLICI | TOT. GEN. | |
|-----------|-----------|----------------|--------------|-----------|------------|----------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|------------|--------------------|-----------|---------|
| | | A PARCO MQ. | SPORTIVO MQ. | GIOCO MQ. | TOTALE MQ. | | RELIG. MQ. | CULT. SOCIALI MQ. | AMMINIST. PUBBL. SERV. MQ. | TECNICHE DESTRI. MQ. | SANTARIE ASSIST. MQ. | TOTALI MQ. | | | |
| 3 | CAPOLUOGO | | | | 544,510 | 10,120 | | | | | | | 80,610 | 18,940 | 654,180 |

VERIFICA STANDARDS - MQ/ABITANTI SU UNA POPOLAZIONE TEORICA DI 4.083 (1)

| RICHIESTE | VERDE PUBBLICO mq/abit. | | | | ISTRUZIONE D'OBBLIGO | ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | | | | | | PARCHEGGI PUBBLICI | TOT. GEN. | |
|------------|-------------------------|-------------------|--------------|-----------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|--------------------|-----------|--------|
| | A PARCO MQ/ABIT. | SPORTIVO MQ/ABIT. | GIOCO MQ/AB. | TOTALE MQ/ABIT. | | RELIG. MQ/AB. | CULT. SOCIALI MQ/AB. | AMMINIST. PUBBL. SERV. MQ/ABIT. | TECNICHE DESTRI. MQ/ABIT. | SANTARIE ASSIST. MQ/ABIT. | TOTALI MQ/AB. | | | |
| D. 1144/68 | | 5,50 | | 5,50 | | | | | | | | | | |
| P.R.G. | | 224,91 | | 224,91 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | (2,00) | | | | (2,00) | 2,5 | 12,00 |
| | | | | | | | | 33,30 | | | | 33,30 | 7,82 | 270,21 |

(1) -La popolazione teorica su cui calcolare gli Standards 2.421 abit. è stata desunta dalla popolazione residente al 1995 pari a 1.381 unità, sommando ad essa la popolazione teorica di 1.040 unità derivante dal dimensionamento globale del P.R.G.
Alle aree previste per Standards di cui sopra si dovranno aggiungere quelle pubbliche (verde, parcheggi, etc.) già presenti in Lottizzazioni Convenzionate e Piani Approvati e quelle che si realizzeranno a seguito dell'attuazione di quelli previsti stimabili in 16.465 mq. (109.770 mc.: 15 mq/abit).

Infine, per poter inserire questo lotto, non essendo l'area interessata "Esente" dai vincoli presenti, come si evince dalla tavola redatta per le esenzioni, risulta necessario valutare una ripermetrazione puntuale sia per l'ambito di tutela del centro storico, attualmente presente nella sua versione passiva, che per il vincolo di varco fluviale; per entrambe le questioni, è stata predisposta una specifica relazione anche a cura del botanico Dott. Paparelli.

CONFLUENZA FLUVIALE.

All'interno del PRG attuale la trasposizione attiva delle confluenze fluviali, secondo l'art. 23.11 del PTC, è stata realizzata riproponendo parametri spaziali tali e quali a quanto riportato al cap. 7.1.16 del PTC.

La valutazione per riperimetrare tale vincolo ha seguito le fasi elencate:

- disamina di PTC e PPAR per inquadrare la tipologia degli elementi del territorio
- analisi dei corsi d'acqua e dell'idrografia presente
- fotointerpretazione di foto aeree per circoscrivere le aree sensibili
- sopralluoghi in situ per valutare la situazione attuale del territorio interessato

I corsi d'acqua, ai fini della tutela transitoria, sono quelli individuati nella tav. 12 del PPAR (IGM 1:25.000) e sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico, e in tre classi in rapporto alla appartenenza alla fascia appenninica, pedeappenninica e subappenninica. La classificazione dei corsi d'acqua è ordinata come segue:

- la classe 1 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;
- la classe 2 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;
- la classe 3 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3

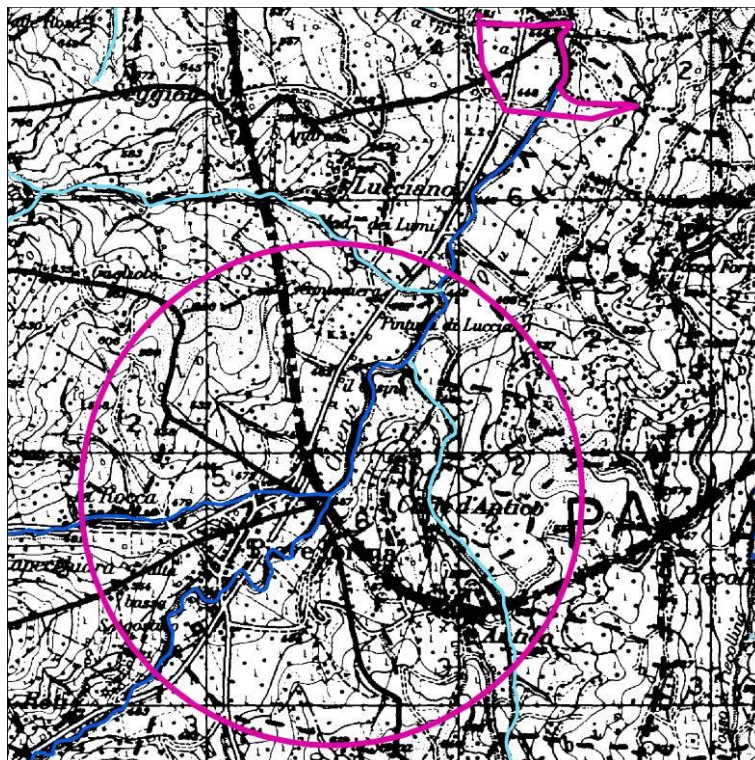
Il PTC individua, nell'elaborato tav. EN8 (aree per la salvaguardia ed il potenziamento della biodiversità), le principali *aree di confluenza fluviale* che sono sottoposte alle norme di tutela integrale di cui al precedente art. 23.10-bis. Per confluenza fluviale s'intende oltre agli elementi cartografici della tav EN8, l'area compresa entro un raggio di 1000 metri dal punto di intersezione di due aste fluviali

Di seguito verrà evidenziato il metodo di analisi della vincolistica legata alla variante identificata con il cod 12, introducendo comunque l'approccio utilizzato per l'intera confluenza, a livello macroscopico per poi scendere nel dettaglio della ripermetrazione esclusiva riguardante la sola area interessata dalla variante 12.

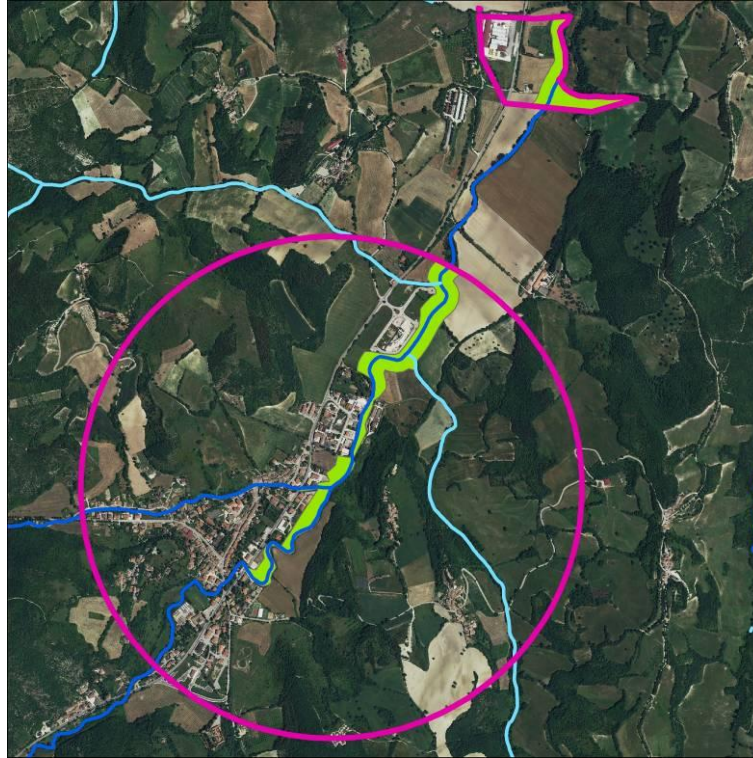


Stralcio cartografico dell'idrografia all'interno della zona a nord della vallata di Pieve Torina.

Fiume Chienti al centro, Fosso Fontanello, Fosso Valle Sant'Angelo in sinistra idrografica e Chienti_440 in destra



Stralcio cartografico della Tav.12 PPAR, in viola le Confluenze Fluviali recepite dal PRG attuale



Stralcio cartografico dell' idrografia e dei vincoli attuali, con evidenziato in verde, la reale estensione che secondo le indagini eseguite, la confluenza fluviale dovrebbe avere ai fini di conservazione e tutela ecologica.

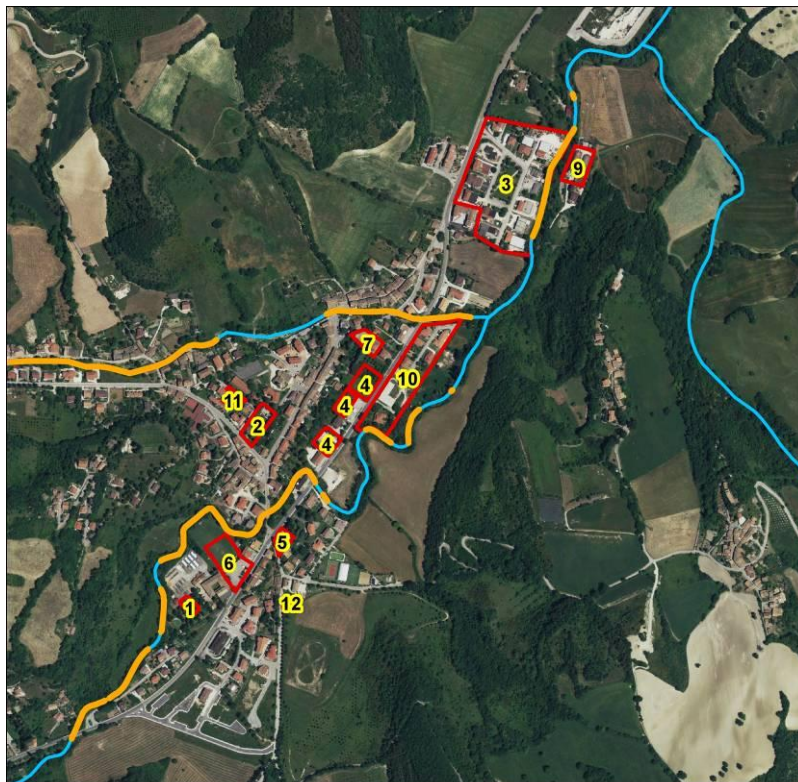
Gli strumenti urbanistici perimetrano definitivamente le aree di confluenza dei corsi d'acqua classificati di prima o seconda classe ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PPAR da sottoporre a tutela, assumendo come quadro di riferimento l'ambito provvisorio di tutela di cui al punto 7.1.16 o all'eventuale ambito cartograficamente delimitato dal PTC.

L'ambito della confluenza fluviale così come riportato nelle figure precedenti, cartografato nella Tav EN 08 del PTC, vincola l'intera area urbana di Pieve Torina, con un raggio di 1000 metri a partire dalla confluenza tra Fosso Valle Sant'Angelo e il Fiume Chienti (in viola). Oltre all' intero abitato di Pieve Torina sono presenti molti detrattori ambientali sia di consistenza lineare che estesi agglomerati residenziali e industriali.

A livello cartografico, l'ambito di tutela della confluenza fluviale del Fiume Chienti, segue criteri geometrici, non appoggiandosi a confini reali dell'ecosistema territoriale. La ripermetrazione ipotetica negli stralci che seguono, tiene conto dei criteri ecologici e territoriali presenti, nonché delle aree esenti secondo l'art. 60 del PPAR. L'area di tutela teorica si dovrebbe sviluppare principalmente lungo il reale corso d'acqua principale e nelle aree limitrofe non compromesse da interventi antropici. L'area che ne risulterebbe garantirebbe la continuità ecologica del corridoio fluviale, allineandosi al limite di tutela permanente del PPAR.

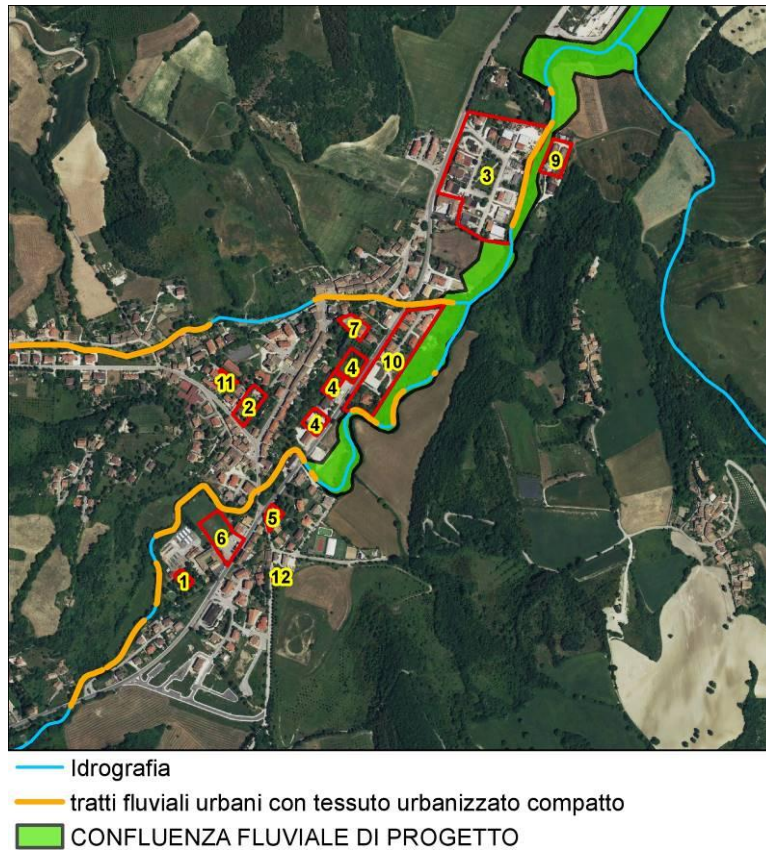
I tratti fluviali in ambito urbano presenti sono le aree più semplificate dal punto di vista ecologico, spesso veri e propri elementi impermeabili per cenosi e specie animali. Per questa ragione i tratti fluviali che attraversano le

aree urbane sono, per le pressioni che su di esse vengono esercitate, sicuramente un indebolimento della rete. Un tessuto urbanizzato compatto, come nel caso del centro abitato di Pieve Torina, privo di aree libere interne, risulta quindi una barriera areale. Le relazioni sono molto deboli, il ruolo è sostanzialmente legato al sistema insediativo in sé; occorre dunque tenere conto esclusivamente degli aspetti propri del sistema insediativo, ovvero delle specie che vivono al suo interno. Gli obiettivi sono la tutela e la conservazione delle specie legate all'edificato, quali i chiroterri, ecc., perseguibili solo attraverso specifici interventi sugli edifici. Allo stesso tempo una o più aree libere, con tessuto rado a margine di un'area di completamento, come nel caso delle aree in sinistra idrografica, presenta ancora le caratteristiche di connessione da rafforzare e conservare qualitativamente e quantitativamente. La relazione funzionale è diretta, seppur mancante di contiguità fisica, l'obiettivo di mantenere la confluenza fluviale è che tali aree diventino degli ancoraggi per la rete ambientale, seppur funzionalmente meno efficaci a causa della distanza.



- Idrografia
- tratti fluviali urbani con tessuto urbanizzato compatto

In arancione sono evidenziati i tratti fluviali urbani (Elaborazione dati REM)



La confluenza fluviale in un'analisi completa della vincolistica potrebbe essere ripermetrata e limitata in corrispondenza di aree libere con tessuto urbano rado a margine di aree di completamento, mentre secondo la disamina riportata, dovrebbero esclusi dal vincolo quei tratti irrimediabilmente compromessi nei tratti fluviali urbani con tessuto urbanizzato compatto



Scenario ipotetico di una ripерimetrazione basata sul criterio ecologico di rafforzamento e tutela delle nicchie ecologiche dell'intera confluenza fluviale Fiume Chienti - Fosso Valle Sant'Angelo



Scenario ipotetico di una ripерimetrazione basata sul criterio ecologico di rafforzamento e tutela delle nicchie ecologiche dell'intera confluenza fluviale, nell'area nord, località Villanova – Quartinano

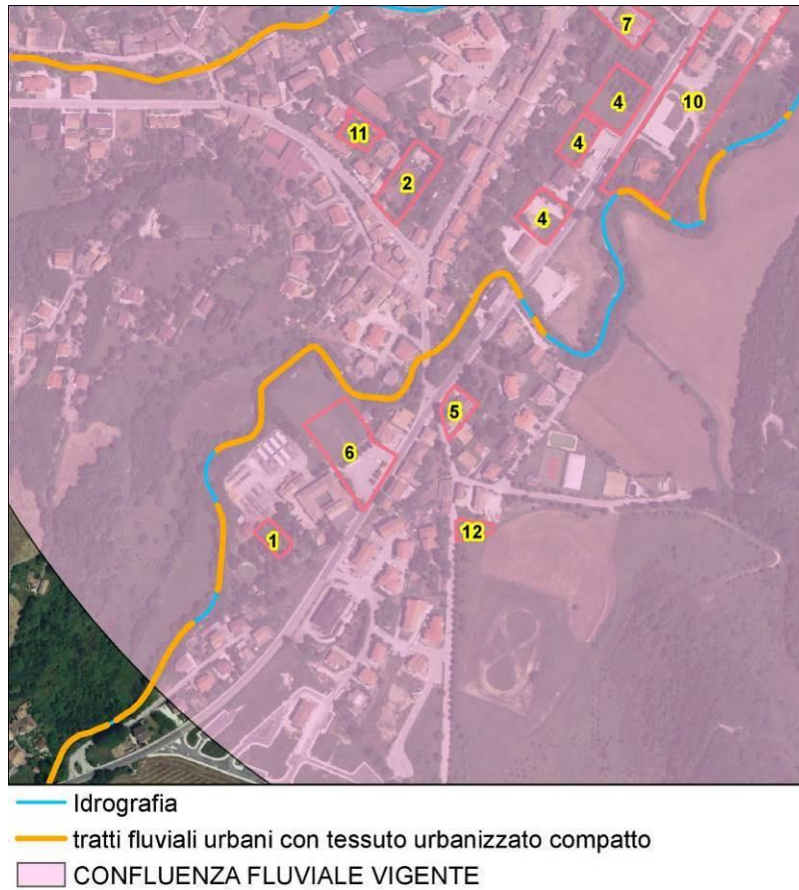
In questa fase di pianificazione la ripermimetrazione ipotetica proposta, affrontata a piccola scala e omnicomprensiva dell'intero vincolo, viene utilizzata esclusivamente per progettare e studiare la trasposizione attiva della confluenza all'interno della variante 12.

Di seguito viene descritta la proposta di ripermimetrazione unicamente per la piccola porzione in oggetto, all'incrocio tra Via Monte di Giove e Viale G. Marconi.

L'area è limitrofa su tre lati ad aree edificate e separata da due direttrici stradali dall'ambiente umido del corso d'acqua, con assenza di formazioni vegetali naturaliformi e all'interno di area urbana.






Localizzazione dell'area della variante n°12






Riprendendo il vincolo attuale della Confluenza Fluviale, presente nel PRG vigente, l'area risulta inclusa nel poligono in viola

I tratti fluviali prossimali alla variante sono identificati nella REM, data la loro caratteristica dal punto di vista ambientale, come tratti urbani con tessuto antropizzato compatto. **La proposta di ripermetrazione, mantenendo un criterio conservativo è il seguente.**



-  Idrografia
-  tratti fluviali urbani con tessuto urbanizzato compatto
-  CONFLUENZA FLUVIALE PROGETTO



-  Idrografia
-  tratti fluviali urbani con tessuto urbanizzato compatto
-  CONFLUENZA FLUVIALE PROGETTO

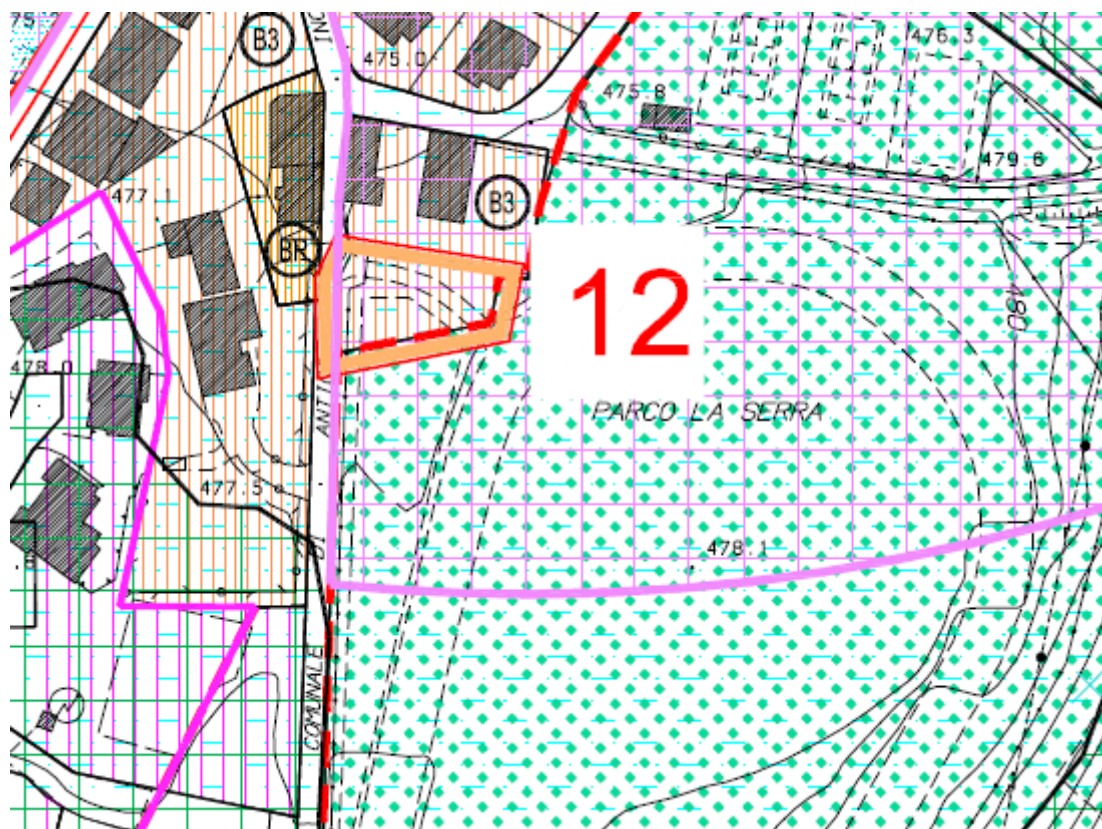
Al fine di pianificare correttamente il cambio di destinazione d'uso proposto, l'area dovrà essere interessata da un mirato inserimento ambientale in fase di progettazione esecutiva. Le connessioni ecologiche potranno essere potenziate e incrementate attraverso l'utilizzo di cortine verdi e formazioni lineari vegetali a rinforzo del mosaico verde urbano, che funga da collettore con le altre patches dell'abitato e degli standard presenti.

AMBITO CENTRO STORICO.

Anche in questo caso valgono le osservazioni descritte in precedenza per il varco fluviale, infatti anche in questo caso l'ambito è stato inserito nella versione passiva ed occupa una ampia zona di territorio per la gran parte completamente urbanizzata.

La proposta che verrà effettuata in una successiva variante ordinaria infatti terrà conto della situazione attuale e del tessuto urbano che si è sviluppato al di fuori del nucleo storico, proponendo una ripermetrazione limitata all'area anche individuata dal Piano Particolareggiato, che rappresenta il primo sviluppo urbano.

Detto ciò, in questa fase, per il lotto in questione si propone una riduzione che " ritaglia " l'area di variante, valutando che questa nuova perimetrazione non inficia l'ambito di tutela del centro storico, che si estende ad una ampio perimetro edificato ed urbanizzato.



OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE.

PARERE ASUR DI CARATTERE GENERALE.

Viste le Norme Tecniche di Attuazione, che si approvano, si ricorda che:

- Deve essere documentato Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Pieve Torina(collocazione di tutto il plesso scolastico ad un livello sonoro ritenuto accettabile (minore di 50dB) Adeguata recinzione deve essere posta a perimetrazione del Polo Scolastico,che deve rimanere isolato e in sicurezza
- Prevedere idoneo spazio esterno agli edifici scolastici per punto di raccolta per eventuali emergenze
- Nel rispetto della L.122/89 e D.M.236/89 i parcheggi per portatori di disabilità devono essere collocati in prossimità dei vari ingressi alle strutture pubbliche. Prevedere idoneo posto per parcheggio per scuolabus e mezzi di primo intervento
- Ogni "scuola" dovrà usufruire di spazi per attività di svago a loro dedicati .Il D.M. 18.12.1975 prevede, per le scuole materne, che le attività educative , "si svolgano a diretto contatto con il terreno di gioco e di attività all'aperto" (punto 3.0.4); l'area a verde dedicata dovrà essere recintata e sicura, anche per quanto riguarda i giochi che verranno installati (norme CE)
- La piantumazione delle aree a verde dovrà prevedere alberi/ cespugli della flora autoctona,compresi anche cespugli di piante officinalis. Nell'area da destinare a verde pubblico,dovranno essere installate fontanelle di acqua potabile,cestini per la raccolta differenziata e panchine. .
- E' auspicabile l'utilizzo di fonti energetiche alternative (pannelli fotovoltaici) per risparmio dell'energia elettrica
- Rispetto dei limiti di fabbricazione nelle aree esondabili. Opere di regimazione idraulica e ripristino e/o incremento della vegetazione ripariale lungo gli argini dei corsi d'acqua con creazione di corridoi ecologici e punti di osservazione . Auspicabile la realizzazione di pista ciclabile lungo l'alveo dei corsi d'acqua
- Tutela di tutto il patrimonio storico/culturale
- La realizzazione di una nuova Piazza è essenziale come luogo di ritrovo e aggregazione socio/culturale della popolazione.
- Il progetto per la realizzazione di una Caserma-Carabinieri Forestali, dovrà avvenire rispettando le normative specifiche
- Rispetto L.13/89 e D.M.236/89. Deve essere rispettata la vigente normativa D.M.18/12/75 (edilizia scolastica)
- Tutte le O.O.U.U.primarie e secondarie devono essere consegnate prima dell'ingresso nei singoli manufatti
- La verifica della compatibilità urbanistica è competenza dell'Organo Tecnico Comunale

Si prende atto di quanto richiamato nel parere ASUR a carattere generale, che saranno tenute in considerazione nelle fasi di approvazione dei singoli progetti e completamento di questi.

PROVINCIA DI MACERATA – RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA – nota prot. 10062 del 10-04-2019.

- gli stralci del PRG vigente riportati nella relazione illustrativa, elaborato A, trasmessi con prot. 8524 del 28/3/2019, non corrispondono al PRG vigente approvato e trasmesso all'Ufficio scrivente con prot. n. 3565 del 16/1/2013, in quanto hanno una veste grafica completamente diversa. Solo con nota prot. n. 9808 del 9/4/2019 e successiva mail contenente il link dove effettuare il download della documentazione, è stata trasmessa la variante sulla base cartografica del PRG vigente, che, data la ristrettezza dei tempi a disposizione prima della conferenza dei servizi, non si è potuto visionare adeguatamente;

Si prende atto di quanto riportato, evidenziando che la scelta di modificare la veste grafica del piano sarà oggetto di una successiva variante ordinaria che verrà proposta successivamente alla presente, legata alle necessità di sbloccare alcune situazioni puntuali post-sisma. Come richiesto quindi nella Vostra comunicazione, le varianti sono state riportate nella vigente cartografia e trasmesse successivamente.

- le motivazioni a sostegno dell'applicazione della L.R. 25/2017 sono generiche, insufficienti e non supportate da adeguate informazioni e documentazioni, per cui dovranno essere specificate caso per caso in che modo le previsioni di variante siano volte “... a semplificare e accelerare gli interventi di riparazione o di ricostruzione degli immobili danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 2016, nonché a contribuire alla ripresa delle normali condizioni di vita delle popolazioni colpite dai medesimi” presupposto per l'applicazione della legge regionale;
 - **VARIANTE 1:** modifica della destinazione d'uso dell'area da Verde Pubblico ad Area per Attrezzature Pubbliche, per consentire il mantenimento di una struttura polifunzionale realizzata a causa del sisma. Variante **ANNULLATA** a seguito della necessità di ripermetrore dell'area PAI di esondazione. Verrà riproposta in una successiva variante in corso di redazione.
 - **VARIANTE 2:** esatta individuazione dell'area destinata alla scuola elementare. Questa variante riporta semplicemente il progetto realizzato con fondi del sisma al posto della vecchia scuola demolita.
 - **VARIANTE 3:** trasformazione dell'area ex PIP in area produttiva di completamento in quanto conclusa da anni. Modifica della norma tecnica. La modifica della norma tecnica di attuazione risulta necessaria ai fini dell'espressione del parere di conformità per i progetti di ricostruzione post sisma, in quanto la possibilità di prevedere più unità abitative a servizio di quelle produttive è condizione di mantenimento delle attività esistenti. Questa previsione non costituisce alcun aumento volumetrico od altro, come per altro definito dall'annotazione inserita nelle NTA.
 - **VARIANTE 4:** esclusione dal PP1 del centro storico di alcuni lotti da destinare a zone di completamento destinate alla delocalizzazione di edifici da demolire. Questa esigenza nata dall'Amministrazione risulta necessaria per poter mettere a disposizione della cittadinanza,

alcune aree destinate alla ricostruzione degli edifici crollati, ai limiti del centro storico. Le previsioni volumetriche rimangono inalterate rispetto allo strumento vigente, si modifica solo la modalità di attuazione, come meglio si evince dall'annotazione inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione.

- **VARIANTE 5:** inserimento della scheda progetto relativa alla riedificazione della caserma dei Carabinieri Forestali a cura dell'Agenzia del Demanio. Questa scheda viene inserita così come richiesto dall'Agenzia del Demanio per poter consentire la ricostruzione della vecchia caserma crollata a seguito del sisma.;
- **VARIANTE 6:** inversione delle destinazioni pubbliche nella zona sportiva comunale per la realizzazione possibile di strutture pubbliche. Questa inversione della destinazione è necessaria per dare corso alla progettazione della ricostruzione della struttura teatrale crollata adiacente l'attuale spazio destinato ai container, oggetto di finanziamento;
- **VARIANTE 7:** modifica della sigla di individuazione dell'ex edificio comunale perché errata. Questa correzione viene inserita per dare la giusta definizione e la compatibilità al progetto di ricostruzione dell'edificio comunale gravemente danneggiato dal sisma.;
- **VARIANTE 8:** variante puntuale per la realizzazione di lotto residenziale per consentire la ricostruzione di edificio colpito dal sisma (allegati elaborati forniti dal richiedente). Questa modifica si rende necessaria poiché il richiedente ha necessità di poter ricostruire un edificio con di abitazione almeno per una parte del nucleo familiare visto che l'edificio di residenza, ubicato all'interno del centro storico di Appennino, con molta probabilità, potrà essere ricostruito non prima di qualche decennio. Avendo quindi la disponibilità di un lotto di terreno posto nelle vicinanze del centro edificato, vorrebbe poter realizzare questa nuova abitazione al più presto od in alternativa abbandonare il territorio e trasferirsi con la famiglia.
- **VARIANTE 9:** inserimento annotazione sulle NTA per la ricostruzione. Viene scritta questa norma a chiarimento delle possibilità di ricostruzione, per altro già previste dalle ordinanze specifiche del Commissario;
- **VARIANTE 10:** ex lottizzazione Lotti-Gentilucci – come già detto nella precedente fase di approvazione del vigente PRG la zona deve essere considerata come piano attuativo, da riproporre e definire per collaudare definitivamente. Per questo motivo tutta la zona viene indicata con la zonizzazione delle zone di espansione rinviando al piano attuativo l'individuazione di standard interni. Questa modifica si rende necessaria per poter redigere una variante finale alla lottizzazione che consentirà, a sua volta, di poter esprimere all'ufficio tecnico il richiesto parere di regolarità in sede di ricostruzione. Si precisa che gli edifici presenti all'interno della lottizzazione sono tutti con un elevato indice di danno e dovranno per la quasi totalità demoliti e ricostruiti.

- **VARIANTE 11:** viene specificata la destinazione di standard generico ad area scolastica. Questa modifica si rende necessaria per la ricostruzione della struttura dell'asilo comunale andata distrutta con il sisma.
 - **VARIANTE 12:** ampliamento zona SAE- EDILIZIA CONVENZIONATA. In questa zona andranno localizzate alcune casette da realizzare insieme alla Regione Marche per edilizia convenzionata. Stante l'attuale situazione deficitaria di edilizia pubblica, l'intervento riveste una particolare urgenza.
- la relazione di variante descrive le modifiche apportate a 12 aree, ma dagli elaborati trasmessi sono state riscontrate ulteriori modifiche, non menzionate, in varie zone e nelle NTA vigenti, ad esempio:
 - dagli stralci del PRG relativi alla variante n. 2, n. 5 e n. 11, sono stati riscontrate molte altre piccole modifiche e aggiustamenti nella zonizzazione delle aree adiacenti;
 - modifiche da verde pubblico a verde privato per l'area sopra area di variante 5 e da verde pubblico V2 ad attrezzature pubbliche FA2 per l'area a sud dell'area di variante 12;
 - aggiornamenti di riferimenti normativi nelle NTA, aggiunta dell'art. 7Bis -norma generale per gli interventi di ricostruzione post sisma, modifiche alle schede degli edifici censiti, ecc...;Alcune di queste incongruenze sembrano non sembrano essere contenute nella documentazione trasmessa in data 9/4/2019. Le modifiche da apportare con la presente variante dovranno essere univocamente individuate e descritte;

Sono stati inviati ulteriori elaborati su base cartografica relativa al vigente PRG, nel quale sono state eliminate eventuali incongruenze.

- per le nuove zone B non è stata prodotta la verifica del possesso dei requisiti di zona di completamento;

E' stata redatta la verifica richiesta.

- la documentazione di variante non contiene valutazioni in merito al recepimento della REM ai sensi dell'art. 5 c.1 della L.R. n. 2/2013 e in merito alla conformità o alla necessità di modifica del piano di zonizzazione acustica comunale;

Viene trasmesso un documento inerente la REM, che nella fase di modifica della procedura di approvazione della presente variante è stata erroneamente omessa.

- dagli stralci prodotti tutte le aree del Capoluogo risultano interne al perimetro di una confluenza fluviale e della tutela del centro storico, nonché ulteriori non conformità al PPAR e al PTC rilevate per le singole aree, per queste non viene richiamata la necessità acquisire il parere favorevole della Regione Marche, non convocata in conferenza, circa la possibilità di derogare alle disposizioni del PPAR e del PTC (articolo 2 comma 3 della L.R. 25/2017), né è stata dimostrata la reale inesistenza delle motivazioni delle tutele e proposta la ripermimetrazione per le aree non esenti;

Riguardo a questo aspetto, preso atto che l'attuale situazione vincolistica, relativamente al vigente PRG è particolare, in quanto vennero introdotti su indicazione della Provincia di Macerata solo successivamente alle

fasi di pubblicazione, in quanto l'allora progettista non li aveva inseriti. Ovviamente furono potuti inserire solo nella versione attiva che interferiscono chiaramente con tutto il piano.

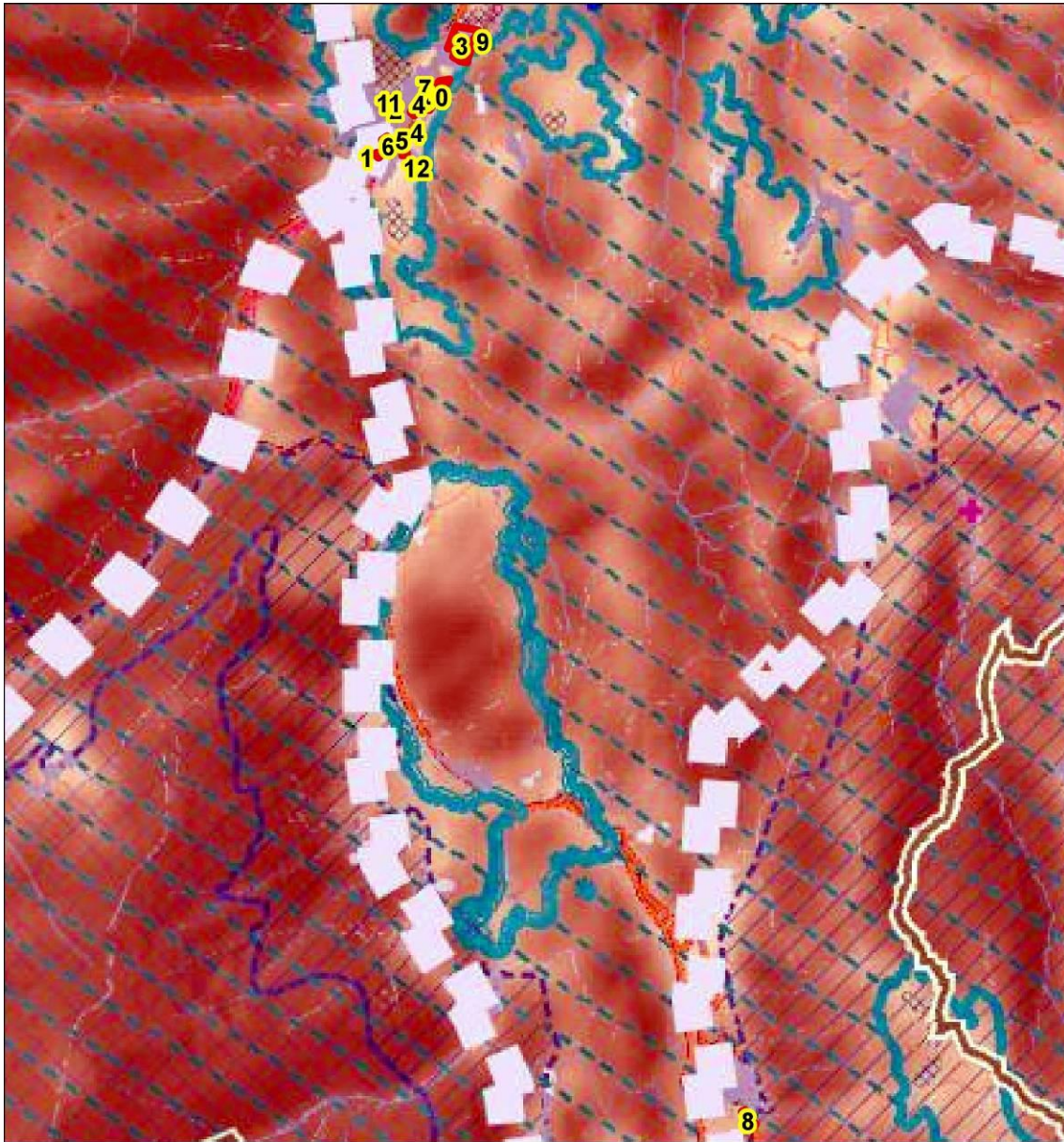
Viene redatta quindi una nuova **tavola delle aree esenti** dal quale risulta che le zone interessate dalle varianti sono esenti, ad eccezione della variante n. 12 relativa all'inserimento di un nuovo lotto, per il quale viene proposta una ripermetrazione dell'ambito di confluenza fluviale e dell'ambito di tutela del centro storico.

RELAZIONE R.E.M.

La valutazione del rapporto tra rete ecologica e sistema insediativo è partita inizialmente dallo studio della struttura generale della REM, per poi concentrarsi sulle aree insediate, oggetto di variante.

In particolare l'analisi dell'interazione tra varianti urbanistiche e la rete ecologica ha seguito il percorso metodologico che segue:

- 1) Trasposizione degli elementi costitutivi della REM che interessano il territorio analizzato al fine di evidenziare la struttura nell'area sottoposta a progetto.
- 2) Caratterizzazione del tessuto ecologico e delle continuità naturali se presenti.
- 3) Individuazione dei nodi locali per il sistema ambientale presente.
- 5) Individuazione delle minacce attuali e potenziali.
- 6) Individuazione e caratterizzazione delle aree di contatto tra sistemi naturali e insediamenti.



 VARIANTI

FIG.1

-  Unità Ecologico Funzionali
-  Pan-Mediterranean Wetlands
-  Nodi
-  Aree buffer
-  Dorsale appenninica
-  Sistema di connessione locale
-  Stepping stones
-  Strada statale ed ex S.S.
-  Strada provinciale

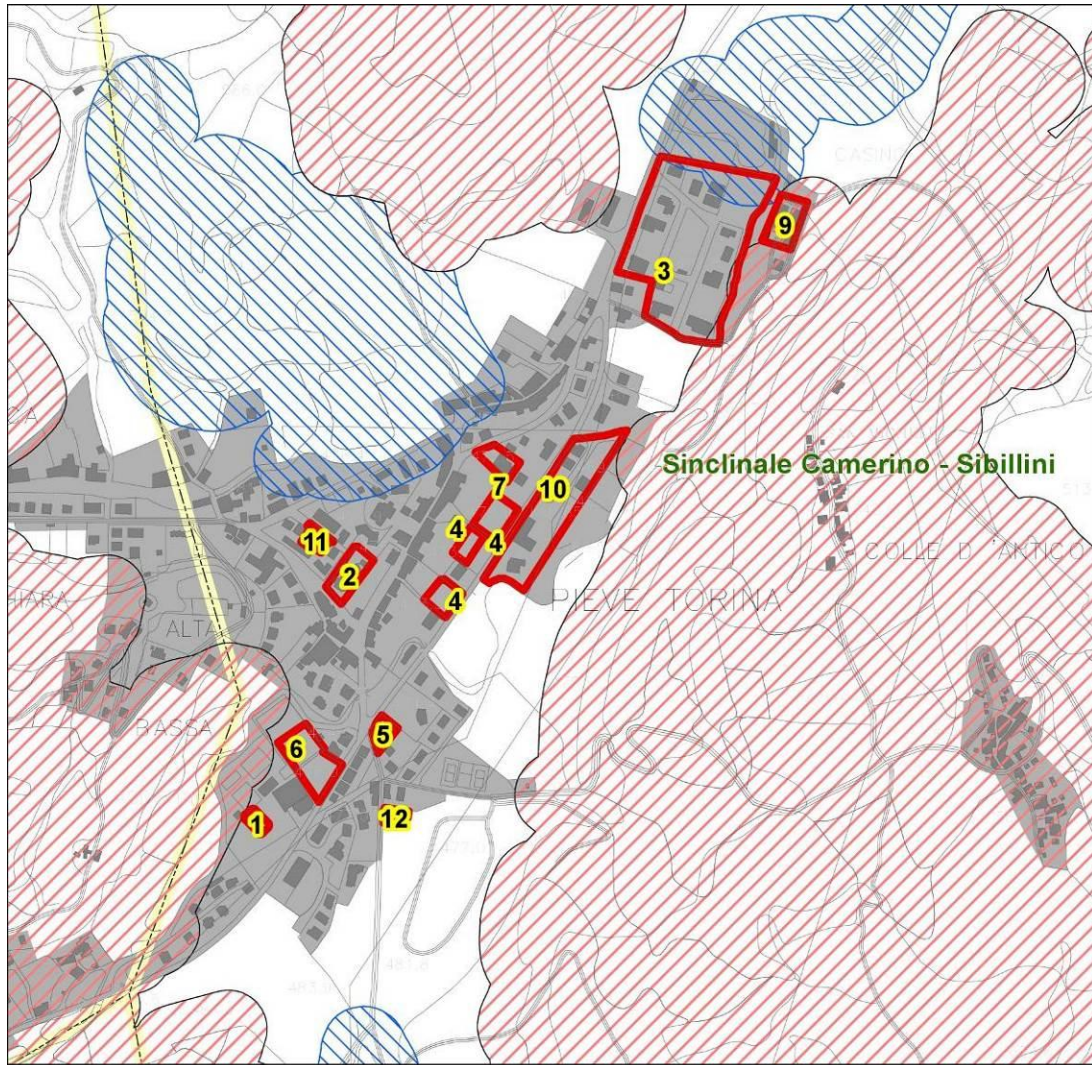
Nella FIG.1 è stata effettuata la trasposizione e l'analisi con le continuità naturali presenti all'interno della matrice ecologica.

Le Aree oggetto di variante sono localizzate in due distinte UEF (Unità Ecologico Funzionali);

var. 8: Altopiano di Macereto UEF 70

VAR. 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12: Sinclinale Camerino-Sibillini UEF 63


Le aree oggetto di variante ricadono tutte all'interno del tessuto urbano edificato continuo, ad eccezione della variante numero 8 che in parte ricade all'interno della matrice naturaliforme sinantropica.




Legenda

Elementi_rete_sistemi_di_connesione  Unità ecologico funzionali

 Core area

 Stepping stone 4

 VARIANTI

 Edificato sparso

 Urbanizzato

FIG.2

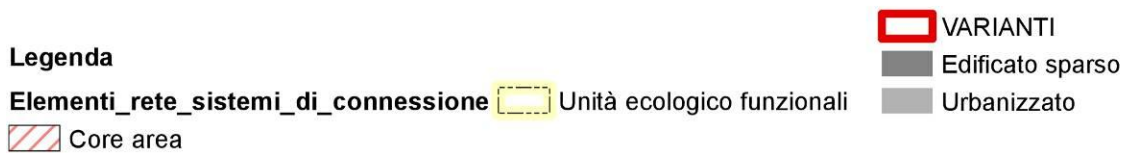
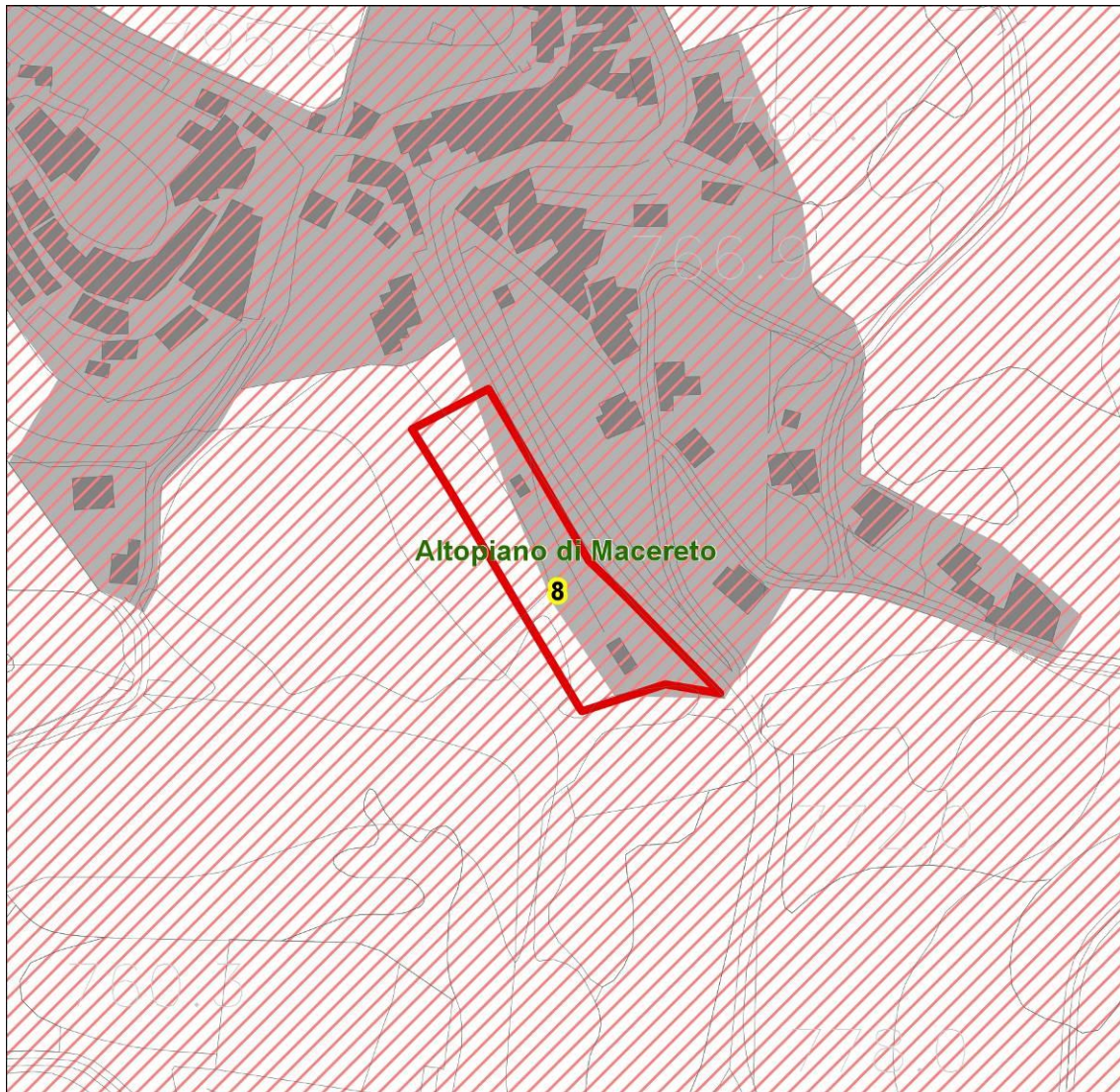


FIG.3

Nella FIG.2 e FIG.3 vengono inquadrati le varianti all'interno degli elementi della rete e del sistema di connessione. La variante n.9 e la n.8 ricadono all'interno della Core Area della Dorsale Appenninica. La Dorsale appenninica raggruppa tutte le aree naturali presenti lungo la dorsale regionale. All'interno di questo sistema la continuità è molto elevata ed ospita il cuore della biodiversità regionale. Sebbene l'obiettivo all'interno di core areas sia il potenziamento della qualità ecologica, la situazione in dettaglio delle varianti 8 e 9, identifica le due aree come zone limitrofe al tessuto urbano dove non vi sono praterie o aree rupestri di particolare valore. Verranno prescritte nella fase operativa e progettuale, con un quadro programmatico definito, le opportune indicazioni per mitigare il cambio di destinazione d'uso. L'analisi delle varianti con la trasposizione della REM ha messo in luce le diverse interazioni nonostante siano inserite comunque all'interno del sistema insediativo.

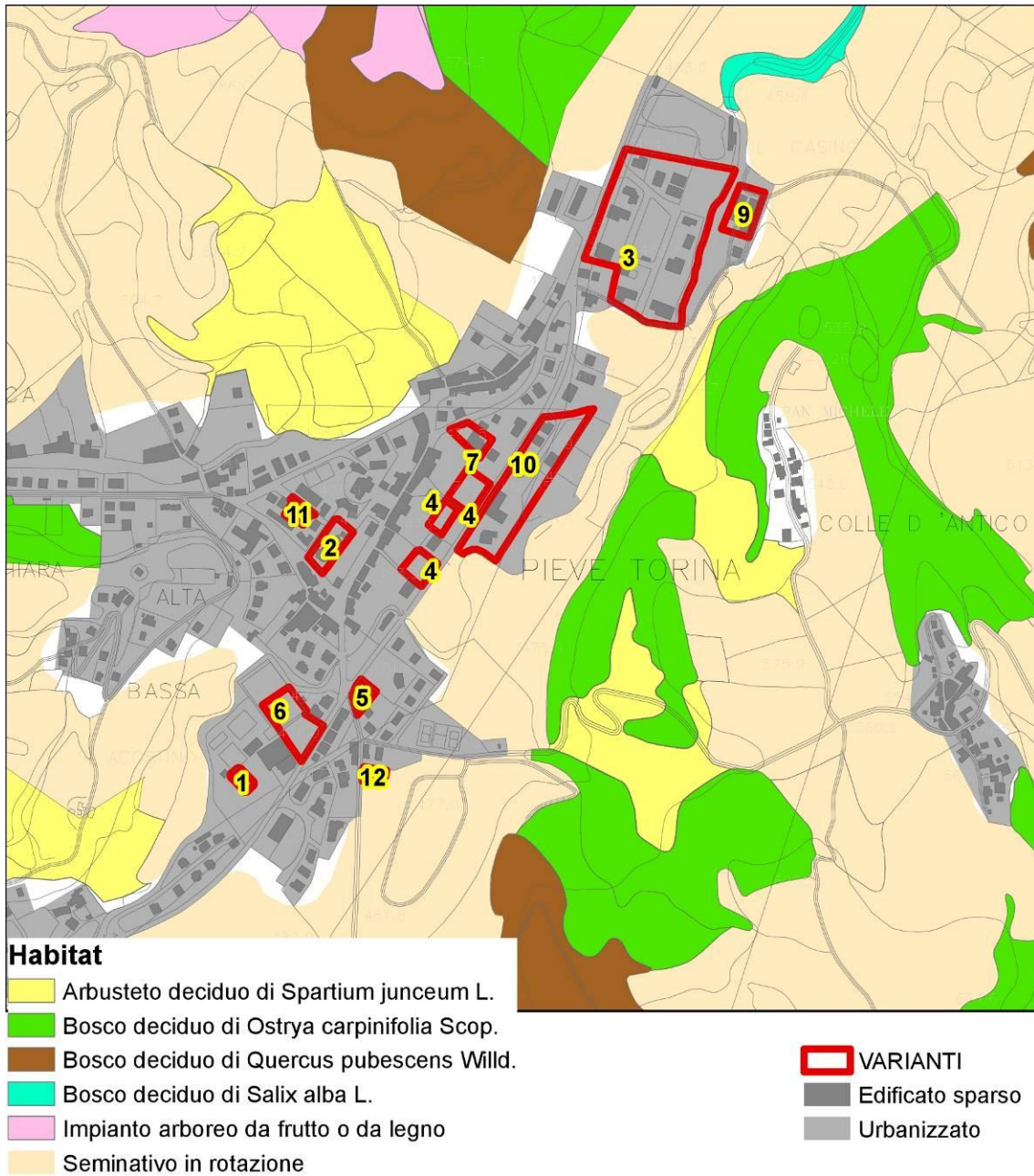
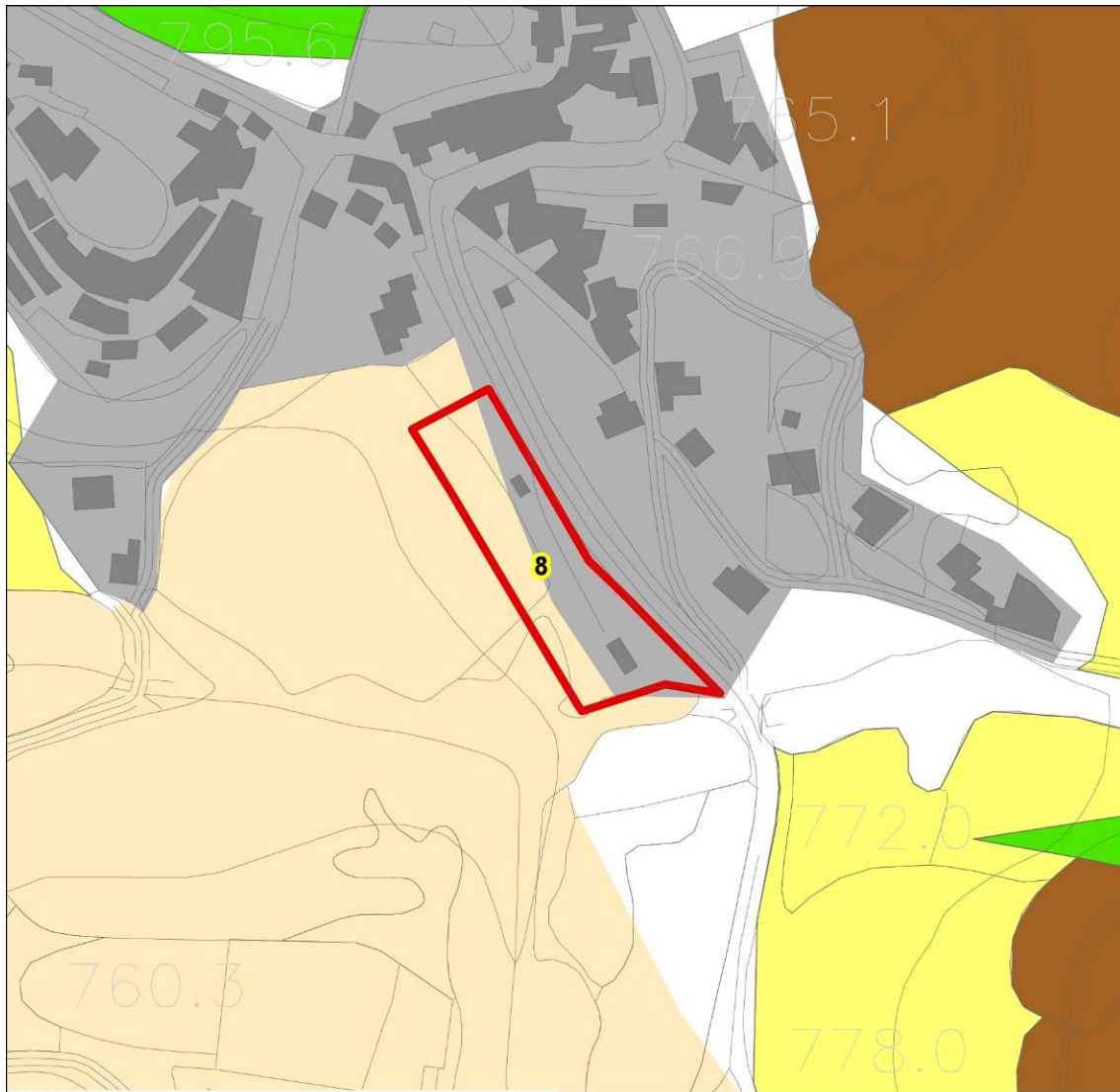






FIG.4



Habitat

-  Arbusteto deciduo di *Spartium junceum* L.
-  Bosco deciduo di *Ostrya carpinifolia* Scop.
-  Bosco deciduo di *Quercus pubescens* Willd.
-  Seminativo in rotazione




-  VARIANTI
-  Edificato sparso
-  Urbanizzato

FIG.5

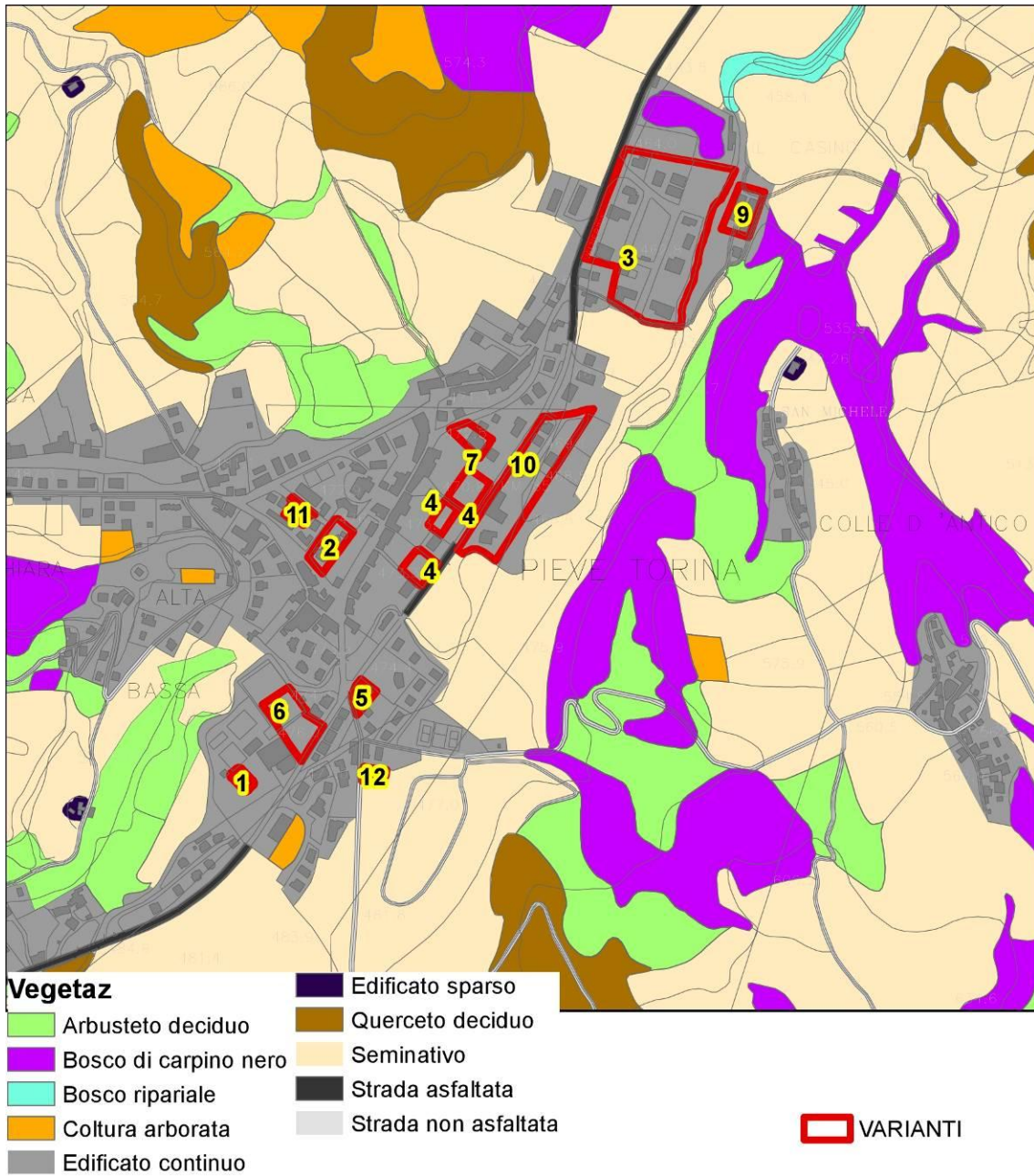


FIG.6

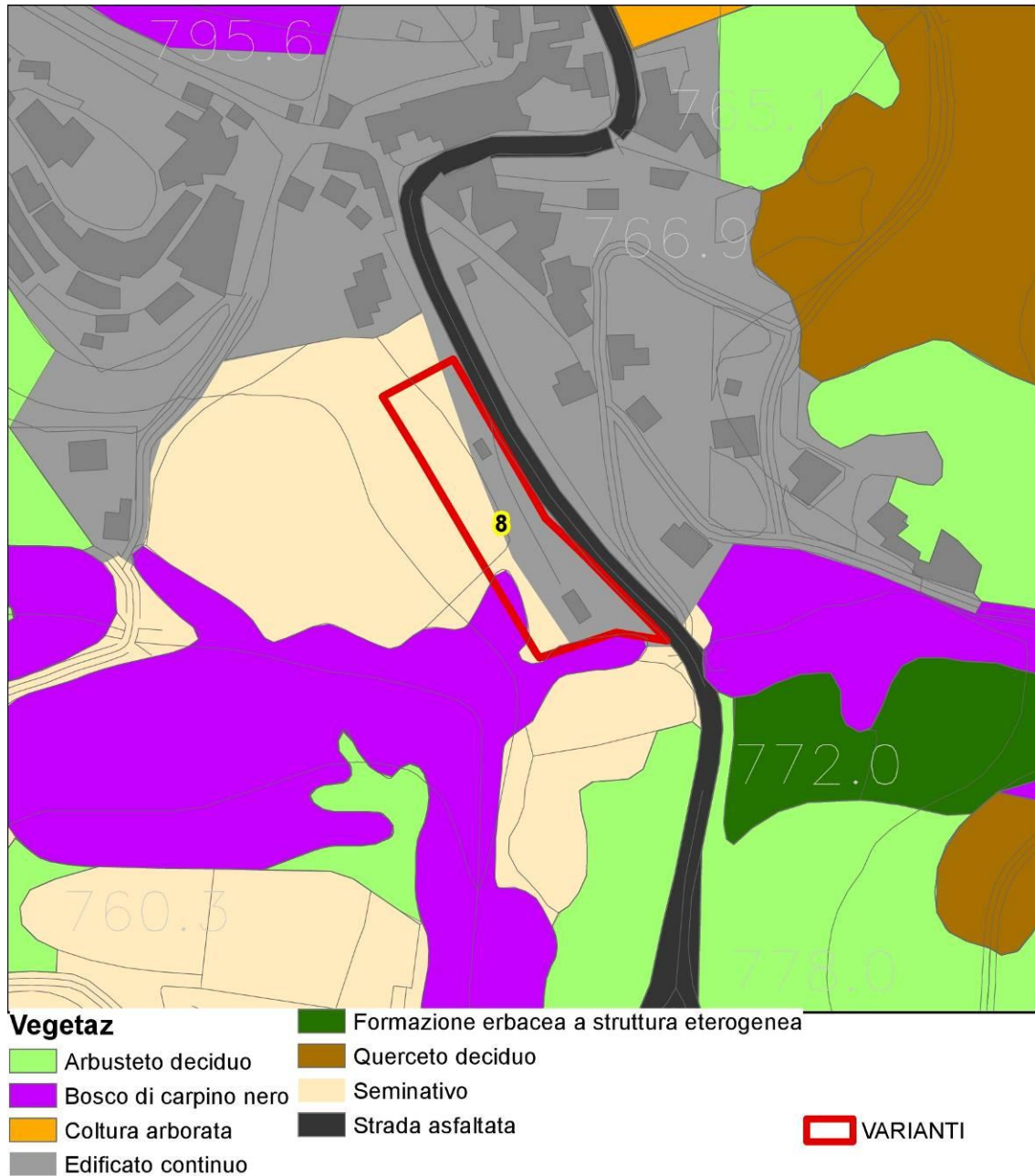


FIG.7

Nelle FIG. 4, 5, 6 e7 sono inquadrati gli habitat e la vegetazione interessata dalle varianti.

Solo nel caso della variante 8, vi è un contatto parziale con la matrice naturale, comunque fortemente antropizzata (seminativo in rotazione)

L'obiettivo previsto nel mantenimento della continuità ecologica lungo le aree di margine dell'edificato, che interessa la totalità delle aree viene mantenuto ed è verificato per le 12 varianti in oggetto. Si evidenzia comunque la necessità di prevedere in fase progettuale uno studio e relativa mitigazione adeguata per le varianti 8 e 9, interessate dalla core area della Dorsale Appenninica